

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE**  
**COMMUNE DE SANTENY**  
**MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**  
**DU 4 SEPTEMBRE AU 4 OCTOBRE 2024**



**1<sup>ERE</sup> PARTIE**  
**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSION DE**  
**L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**CHRISTOPHE BAYLE**  
**COMMISSAIRE - ENQUETEUR**

---

# SOMMAIRE

---

<b>I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>2</b>
1.1. GENERALITES .....	2
1.1.1. <i>Historique des faits et décisions antérieures.....</i>	2
1.1.2. <i>Objet de l'enquête.....</i>	2
1.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE .....	2
1.2.1. <i>Le maitre d'ouvrage de la modification du PLU .....</i>	2
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR .....	3
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	3
1.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	5
1.5.1. <i>Un premier document de 37 pages présentant les modifications apportées au règlement 6</i>	6
1.5.2. <i>Un second document, intitulé : Avis des PPAC personnes publiques associées (Cf. pièce jointe N°4).....</i>	9
a) <i>Avis de l'Architecte des bâtiments de France, UDAP du Val de Marne .....</i>	9
b) <i>Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) .....</i>	9
c) <i>Avis de la CLE sur l'intégration du SAGE de l'Yerres dans les documents d'urbanisme, et le PLU de Santeny .....</i>	9
d) <i>Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat.....</i>	12
e) <i>Avis de la DRIEAT (Préfète du Val de Marne).....</i>	12
f) <i>Avis d'île de France nature .....</i>	13
<i>Reçu le 24 avril 2024.....</i>	13
g) <i>Avis de la MRAe .....</i>	13
h) <i>PAPI, du bassin versant d l'Yerres .....</i>	13
1.5.3. <i>Un troisième document comprenant le règlement (125 pages) .....</i>	13
1.5.4. <i>Un quatrième document comprenant le plan suivant :.....</i>	14
1.5.5. <i>Un cinquième document n° 0 : les pièces administratives .....</i>	14
<b>II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>15</b>
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	15
2.2. LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES.....	16
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	16
2.4. RENCONTRE AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE, ET MONSIEUR LE MAIRE DE SANTENY .....	16
2.5. DEROULEMENT DE LA VISITE DU SITE .....	17
2.6. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	19
2.6.1. <i>Conditions d'accueil.....</i>	19
2.6.2. <i>Les échanges avec le commissaire-enquêteur.....</i>	19
2.6.3. <i>Le climat des échanges .....</i>	19
2.6.4. <i>Bilan global des permanences.....</i>	20
2.7. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	20
2.7.1. <i>Recueil des registres .....</i>	20
<b>III. PRESENTATION DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>21</b>
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS.....	21
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Santeny 21</i>	21
3.2. TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR REGISTRE .....	21
3.3. ANALYSE DES AVIS DES PPA PAR LA COMMUNE ET GPSEA .....	29
3.4. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	35
<b>IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>41</b>

4.1.	EXAMEN DETAILLE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE.....	41
4.2.	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.....	42
4.3.	OBSERVATIONS TRANSMISES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE EN COURS D'ENQUETE .....	42
4.4.	TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE .....	42
4.5.	CONCLUSION DU RAPPORT.....	43
<b>V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>		<b>45</b>
5.1.	LE CADRE GENERAL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE .....	45
5.2.	OBJET DE L'ENQUETE .....	45
5.3.	LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE .....	45
5.3.1.	<i>Le maitre d'ouvrage de la modification du PLU .....</i>	<i>45</i>
5.3.2.	<i>Désignation du commissaire-enquêteur.....</i>	<i>46</i>
5.3.3.	<i>Modalités de l'enquête publique .....</i>	<i>46</i>
5.4.	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	48
5.5.	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	48
5.5.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique .....</i>	<i>48</i>
5.5.2.	<i>Sur l'opportunité de lancer une modification PLU .....</i>	<i>49</i>
5.5.3.	<i>Sur la compatibilité du PLU modifié avec les plans supra communaux approuvés .....</i>	<i>49</i>
5.5.4.	<i>Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif du PADD :</i>	<i>51</i>
5.5.5.	<i>Sur l'objectif « simplifier les règles du PLU en zone UA, UB et UC du territoire » .....</i>	<i>53</i>
5.5.6.	<i>Sur l'analyse des moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif du PADD : « Préserver l'identité de Santeny. » .....</i>	<i>53</i>
5.6.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	53

[Tapez ici]

---

## *PIECES JOINTES*

---

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête, à savoir la commune de Santeny.

<b>Pièce 1 :</b>	- Prescription de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Santeny <b>par arrêté n° AP 2024-052 du 27 juin 2024 de M. Laurent Cathala</b> , président du conseil du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir - Arrêt du Président N°AP2024-003 engageant la procédure de Santeny de modification de droit commun du Plan local d'urbanisme ;
<b>Pièce 2 :</b>	<b>Décision E2 4000014/77 du 20 mars 2024, de Madame S. Ghaleh - Marzban, vice- présidente du Tribunal administratif de Melun</b> désignant M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur et Mme Morin CE suppléante pour procéder à l'enquête publique relative à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santeny ;
<b>Pièce 3 :</b>	Attestations de parutions dans la presse (4 photocopies de parution) ;
<b>Pièce 4 :</b>	Avis des PPA consultées ; avis MRAe ;
<b>Pièce 5 :</b>	Copie de l'affiche administrative de publicité de l'enquête publique ;
<b>Pièce 6 :</b>	Attestation d'affichage de la publicité de l'enquête ;
<b>Pièce 7 :</b>	Délibération de la CT de GPSEA de non-réalisation d'une évaluation environnementale pour la modification du PLU de Santeny conformément à l'avis MRAe du 2 mai 2024 - PV N° CT 2024 .3/058 du 19 juin 2024 ;
<b>Pièce 8 :</b>	Photocopie de cartes apportant des compléments d'informations sur les zones inondables et la Znieff dans Santeny ;
<b>Pièce 9 :</b>	Procès-verbal de synthèse des observations du public ;
<b>Pièce 10 :</b>	Registre des observations du public N°1 ;
<b>Pièce 11 :</b>	Registre des observations du public N°2 ;
<b>Pièce 12 :</b>	Registre numérique ;
<b>Pièce 13 :</b>	Délibération du 27 septembre 2021 portant à 20% la taxe locale d'équipement ;
<b>Pièce 14 :</b>	<b>Mémoire en réponse.</b>

---

## *Annexe*

---

Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe l'entretien avec Monsieur le Maire de Santeny, la synthèse de l'ensemble des observations et le mémoire en réponse ainsi que les courriers recueillis au cours de cette enquête est jointe à ce rapport.

# I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1. Généralités

### 1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le PLU de Santeny a été approuvé le **9 mars 2017** et a fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du Conseil de Territoire le **13 octobre 2021**.

A la demande de la commune de Santeny, l'Etablissement Public Territorial GPSEA, compétent en matière de Plans locaux d'Urbanisme, a lancé une nouvelle procédure de modification du Plan local d'urbanisme (PLU), la modification n°2, pour ajouter des protections et mieux encadrer l'aspect extérieur des projets par des ajustements réglementaires, issus notamment de l'étude réalisée par le CAUE du Val de Marne.

### 1.1.2. Objet de l'enquête

Les objectifs de la modification n°2 sont les suivants :

- ajouter des protections paysagères à l'entrée nord du territoire communal ;
- mieux encadrer l'aménagement des terrains situés au nord du territoire communal - renforcer les règles de protection du patrimoine en favorisant des constructions neuves et des extensions en harmonie avec les paysages de Santeny (aspect extérieur, clôtures).

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur **la modification N°2 du PLU de Santeny, engagée par arrêté N°AP - 003 2024 du 02 février 2024 de Laurent Cathala**, président de Grand Paris Sud Est Avenir

## 1.2. Le cadre juridique de cette enquête

### 1.2.1. Le maitre d'ouvrage de la modification du PLU

**Par arrêté n° AP 2024-052 du 27 juin 2024** le président du conseil du territoire, **Laurent Cathala**, président de Grand Paris Sud Est Avenir a prescrit l'ouverture de l'enquête publique de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Santeny (**Cf. Pièce jointe N°1**).

L'élaboration de la modification Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur Vincent Bedu, maire et couvre tout le territoire de Santeny, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

Comme la commune de Santeny fait partie de l'établissement public territorial des 16 communes de GPSEA depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016 ; selon les dispositions de la loi

ALUR, la compétence en matière de plan local d'urbanisme est transférée automatiquement aux établissements publics de coopération intercommunale, sauf si au moins 25 % des communes, représentant 20% de la population, s'opposent à ce transfert.

La commune de Santeny demeure compétente en matière d'instruction du droit des sols.

### **1.3. Désignation du commissaire-enquêteur**

**Par décision E2 4000014/77 du 20 mars 2024, Madame S. Ghaleh-Marzban, vice-présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur et Mme Morin CE suppléante pour procéder à l'enquête publique relative à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santeny (Cf. Pièce jointe N°2).**

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, prescrite en accord avec le commissaire-enquêteur **27 juin 2024 par l'arrêté du président du conseil du territoire.**

### **1.4. Modalités de l'enquête publique**

Monsieur le président Laurent Cathala a publié le 24/01/2024 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°2 du PLU. Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 31 jours consécutifs du mercredi 4 septembre au vendredi 4 octobre 2024 inclus ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- au siège de l'enquête qui est fixé à **l'Espace Services Citoyens, 1 rue de la Fontaine – 94440 Santeny.**

Pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir : les lundi, mardi, mercredi, jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 13h30 à 17h30 et le samedi de 8h30 à 12h00 ;  
- à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier – 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête soit disponible sur le site internet Un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier au siège de l'enquête publique.
- Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur les sites internet de GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) et de la ville de Santeny ([www.mairie-santeny.fr](http://www.mairie-santeny.fr)), ainsi que sur le site de publications administratives  
<https://www.registre-numerique.fr/modification-n2-du-plu-santeny>.
- Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de GPSEA. Que les observations du public pourront également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci (Mairie de Santeny,) située au, 1 place Carruel 77122– 94440 Santeny, à l'adresse électronique suivante: [santeny@mail.registre-numerique.fr](mailto:santeny@mail.registre-numerique.fr), et sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/modification-n2-du-plu-santeny>.
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
Espace service citoyen 1, rue de la fontaine Santeny	Mercredi 4 septembre 2024	De 9h00 à 12h00
	Samedi 21 septembre 2024	De 9h00 à 12h00
	Vendredi 04 octobre 2024	De 14h30 à 17h30

- Qu'un avis portant à la connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête publique soit publié par les soins de GPSEA a au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne ; photocopie des avis de parutions (**Cf. pièce jointe N°3**)
- Que cet avis sera également publié par voie d'affichage à la mairie et aux emplacements habituels d'affichage de la commune, par les soins du maire de Santeny ;
- Que le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront adressés, assorti du registre, du procès-verbal et des pièces annexes à Monsieur le président de GPSEA, dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête à la Mairie, soit le 4 novembre 2024 ;

- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article 5 de l'arrêté du président de GPSEA ;
- Qu'une copie du rapport du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à la mairie de Santeny ainsi qu'à la Préfecture du Val-de-Marne, par GPSEA, et sera diffusée sur les sites Internet mentionnés à l'article 5 du présent arrêté, pour y être tenu à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture l'enquête.

### **1.5. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public**

Pendant toute la durée de l'enquête, la mairie de Santeny a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier. Ce dossier, réalisé par le service Relation et appui aux territoires de GPSEA, sis au 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil en Seine et Marne, intitulé « **Plan local d'urbanisme, modification N°2** » est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme. Il comprend les pièces suivantes :

**Pièce 1 : un rapport de présentation (37pages)**

**Pièce 2 : règlement avant et après modification (124 pages)**

**Pièce 3 : plan de zonage (1/6000°)**

**Pièce 4 : avis des PPA et MRAe**

### **Rappel du PADD**

La notice rappelle seulement deux des objectifs du PADD : « Préserver l'identité de Santeny » et « Préserver et conforter la trame verte et bleue » .

### **Le contexte de la modification**

L'objectif de la modification est :

- 1) De renforcer les protections paysagères et l'aménagement qualitatif de l'entrée de ville nord de Santeny, à cette fin il est ajouté :
- 2) De nouveaux espaces paysagers protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les EPP ont vocation à renforcer les qualités paysagères de l'entrée de ville nord en complément des règles écrites. En effet, ce secteur de la commune de Santeny est particulièrement paysager et arboré, ce qui participe à la préservation de la biodiversité et des îlots de fraîcheur.
- 3) La modification du PLU s'inscrit dans les deux orientations du PADD suivantes : «Préserver l'identité de Santeny» et «Préserver et conforter la trame verte et bleue». Il s'agit de permettre l'évolution de ce secteur nord de la Ville en préservant son identité paysagère et en renforçant la nature en ville dans le tissu urbain.

- 4) De simplifier les règles du PLU en zone UA, UB et UC. Il s'agit principalement de renforcer les règles en faveur de la protection du patrimoine pour les constructions neuves et les extensions des constructions existantes portant sur l'aspect extérieur, les clôtures et les annexes.
- 5) A cet effet la définition des annexes a été modifiée et précisée dans le lexique en début de règlement. En effet, la définition du PLU précédent « bâtiment annexe à l'habitation » était jugée trop imprécise et peu claire pour les habitants ; elle a donc été supprimée. La procédure de modification plutôt que celle de révision.

### **1.5.1. Un premier document de 37 pages présentant les modifications apportées au règlement**

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et du règlement :

- Rouge barré : éléments existants supprimés dans le cadre de la modification du PLU
- Rouge : éléments ajoutés dans le cadre de la modification du PLU

- **Concernant la zone UA,**

Il s'agit de renforcer les protections patrimoniales en ajoutant ou précisant des règles sur l'aspect extérieur des constructions, les clôtures et les annexes. **L'étude du CAUE 94 a servi de guide aux ajouts réglementaires introduits.** Des précisions sont également apportées sur les annexes, leur implantation, leur dimension et leur hauteur, qui faisaient défaut dans le PLU en vigueur.

#### **La modification prévoit :**

- **à l'article 7 :** une précision sur l'implantation des annexes. La référence à la surface de plancher est remplacée par la référence à l'emprise au sol des constructions adaptée selon leur taille.
- **à l'article 10 :** une précision sur la hauteur maximale des annexes en fonction de taille de celles-ci mesurée à partir de leur emprise au sol.
- **à l'article 11 :** une reformulation sans entrainer de changement de fond sur la réglementation actuelle sur les façades, toitures et parements extérieurs pour favoriser la protection du bâti. Elle complète et modifie les règles sur les clôtures tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, qui doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat (.Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature bois, ciment, métal..., les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits) .
- *Dans le secteur UA<sub>i</sub>, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.*

- **Concernant la zone UB**

**Les changements apportés portent sur les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect des constructions ainsi que sur les plantations.**

**Elles portent tout particulièrement sur le secteur UBa qui fait l'objet d'un renforcement des protections paysagères.**

**La modification prévoit :**

**à l'article 6 :** la modification apporte une souplesse sur l'implantation des piscines dans le secteur UBb, en permettant, sous certaines conditions, l'implantation des piscines à l'avant des constructions.

**à l'article 7 :** le recul de certains abris de jardins vis-à-vis des limites séparatives sont augmentés.

**à l'article 9 :** la modification porte sur l'augmentation de l'emprise au sol pour le secteur UBa qui passe de 10% à 15% de la superficie du terrain, et reste à 10% à l'issue d'une division foncière après la date d'approbation du présent règlement. L'emprise au sol reste à 20% dans le secteur UB.

**à l'article 10 :** la modification précise la hauteur maximale des annexes en fonction de leur emprise pour mieux encadrer les projets et leur insertion dans le paysage urbain.

**à l'article 11 :** la modification porte sur les systèmes de clôtures : et donne la liste des espèces régionales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales, et précise les conditions de diversifications des essences. Par ailleurs, les conditions d'autorisation et les modalités de construction de murs en limite séparative ou en bordure de voies sont complétées.

Le bois lazuré est imposé pour la construction des abris de jardins de moins de 12m<sup>2</sup>

- **Concernant la zone UC**

**Les changements apportés au règlement de la zone UC du PLU portent d'une part sur les règles d'implantation et de hauteur des annexes qui étaient insuffisantes dans le PLU en vigueur, ainsi que sur les clôtures qui participent fortement à la qualité des espaces public ;**

**La modification prévoit :**

**à l'article 7 :** La modification apporte une précision sur l'implantation des annexes dont la mesure sera faite en référence à l'emprise au sol des construction et non plus en fonction de la surface de plancher.

**à l'article 10 :** la modification concerne la hauteur des annexes quel que soit leur taille.

**à l'article 11 :** la modification vient préciser la réglementation c de l'aménagement des abords, visant à harmoniser l'aspect et la composition des clôtures végétales, et, en maçonnerie ainsi que les coffrets techniques et abris de jardins, notamment.

**Prise en compte des documents supra communaux :**

Le SDAU RIF de 2013 impose une augmentation de la densité humaine de 10% (emploi + population). La commune bénéficie d'un droit d'extension de l'urbanisation et favorise la densification de l'emploi et la densification des zones urbaines. Le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. L'adoption définitive du schéma est prévue à l'été 2024. Le PLU devra être compatible avec le SDRIF-E.

**Le rapport de présentation du PLU précise que le règlement impose 30% de surface végétalisée de pleine terre par unité foncière en zone UA, et 40% en zone UB. Cela semble ainsi cohérent avec l'OR29 du SDRIF-E**

**LE SRCE du 21 octobre 2013 (schéma régional de cohérence écologique de la région ile de France) ;** Le rapport de présentation du PLU en vigueur prend bien en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France ainsi que les enjeux de la trame verte et bleue.

Il indique notamment, p.109, que « Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Santeny sont : Préserver les corridors liés à la présence de cours d'eau (ru 3/06/2024 du Réveillon), Préserver les réservoirs de biodiversité et milieux humides présents au Nord du territoire communal ».

Il mentionne également p.225 que « Le PADD a pour objectif de préserver et conforter la trame verte et bleue et notamment les réservoirs de biodiversité que sont les ZNIEFF « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » et « les pâtures de Montanglos » et les continuités qui s'y rapportent. L'ensemble de la forêt de Notre-Dame a fait l'objet d'un classement en zone N afin de préserver la qualité du site et des milieux naturels. Elle fait également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

Concernant les pâtures de Montanglos, celles-ci sont presque dans leurs totalités classées en zone N. Une petite partie cette ZNIEFF est concernée par un secteur soumis à OAP. Ainsi, pour garantir la préservation des continuités écologiques et des milieux naturels, les OAP définissent des prescriptions particulières et notamment la préservation de la biodiversité et la volonté de préserver des clôtures poreuses pour la faune sur ce secteur ».

**Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie) : adopté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il n'a été suivi d'aucun schéma de mise en œuvre applicable sur le territoire de la commune de Santeny.**

**Le SAGE de l'Yerres** est entré en révision en 2019 pour une approbation prévue au début de l'année 2025. Ce SAGE actualisé redéfinira des priorités d'actions pour l'atteinte des objectifs de protection et de gestion des milieux aquatiques. Une fois qu'il sera approuvé, il sera de la compétence des collectivités de rendre leurs documents

d'urbanisme compatibles avec le nouveau SAGE. **Le rapport de présentation du PLU en cours de modification prend bien en compte le SAGE de l'Yerres en vigueur, approuvé en 2011.**

**1.5.2. Un second document, intitulé : Avis des PPAC personnes publiques associées (Cf. pièce jointe N°4)**

Huit avis ont été émis :

**a) Avis de l'Architecte des bâtiments de France, UDAP du Val de Marne**

Reçu le 23 mai 2024 avec les observations suivantes, notamment :

- Demande de privilégier la petite tuile plate (60-80) et les portes en bois peints en zone UA et site inscrit,
- Demande d'étendre, en centre ancien, l'interdiction des coffres de volets roulant visible depuis l'extérieur.
- Demande de rendre invisibles les piscines depuis l'espace public et une coloration beige clair ou grise des liners.
- Demande concernant le règlement des matériaux des portails et portillons en privilégiant le fer plutôt que l'aluminium et en proscrivant le PVC.

**b) Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI)**

Reçu le 18 juin 2024 :

Avis favorable avec remarques. Celles-ci estiment que le taux d'équipement commercial de Santeny est faible en comparaison avec celui du territoire de GPSEA (Tx 5,5 V/S Tx 9,6). Elle demande la création de « locaux actifs » en rdc des futurs immeubles afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, en facilitant le stationnement des clients et des livraisons.

**c) Avis de la CLE sur l'intégration du SAGE de l'Yerres dans les documents d'urbanisme, et le PLU de Santeny**

**Avis de 6 pages avec les remarques suivantes :**

La CLE demande **d'autoriser (en zone UA et en zone UB, UC) la mise en place de toitures terrasses végétalisées** (afin de favoriser la gestion à la source des eaux pluviales pour les nouveaux projets). De plus, il serait pertinent de demander que les nouvelles clôtures permettent le passage de la petite faune

La CLE demande que la commune de Santeny vérifie la compatibilité du PLU de Santeny avec le SDAGE 2022-2027, et de rendre compatible le PLU avec ce document si nécessaire. Pour la CLE, la dernière modification du PLU de Santeny date de 2021, soit avant l'approbation du SDAGE 2022-2027, or **le projet de modification n°2 du PLU de Santeny ne mentionne pas ce nouveau SDAGE.**

La CLE demande que la commune **identifie dès à présent, dans le PLU, des zones de compensation des secteurs que la commune a prévu d'imperméabiliser.** Pour information, l'Agence de l'Eau a publié un guide sur l'évitement, la réduction et la compensation des surfaces imperméabilisées

Dans l'attente de l'approbation définitive du SAGE révisé, les documents du SAGE actuellement en vigueur sont à prendre en compte dans le PLU de Santeny. La CLE recommande fortement de prendre en compte dès à présent les éléments du projet de SAGE révisé. **Le rapport de présentation du PLU en cours de modification prend bien en compte le SAGE de l'Yerres en vigueur, approuvé en 2011.**

La CLE demande **d'intégrer la nouvelle cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT** dans le rapport de présentation, ainsi que le tableau explicatif des différentes classes mis à jour par la DRIEAT.

La CLE demande d'intégrer dans le rapport de présentation **une carte spécifique pour les cours d'eaux et fossés.** Celle-ci devrait faire apparaître le réseau hydrographique règlementaire sur la commune, ainsi que les différents fossés.

La CLE demande sur le secteur de la route de Marolles de vérifier et préciser la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT (correspondant à l'ancienne classe 3 définie par la DRIEE) et notamment que l'OAP mentionne d'ailleurs que « Ces secteurs sont concernés par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol) ». Nota : l'OAP est achevée.

La CLE demande comme pour le secteur de l'OAP, que la commune **vérifie** que dans les secteurs concernés par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE, **si la zone est avérée** en zone humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol) préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

La CLE demande aussi, de **prendre en compte la nouvelle cartographie des enveloppes d'alerte zones humides que le PLU de Santeny le plan de zonage de la commune n'identifie en effet pas** (enveloppe de classe A). et enveloppe de classe B « Probabilité importante de zones humides. **Le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser** » dans le plan de zonage.

La CLE demande aussi de **rappeler dans le règlement du PLU, la règle et la disposition du SAGE de l'Yerres en vigueur concernant la protection des zones**

**humides** ; Le PAGD du SAGE révisé prévoit également une disposition D.3 « Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ». Article 1 du règlement « Proscrire la destruction des zones humides » et préconisation 1.5.2 du PAGD « Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement ».

La CLE demande en outre de **rappeler que sur le territoire du SAGE, tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1000 m<sup>2</sup> en zone de classe B des enveloppes d'alerte de la DRIEAT, doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide**. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau.

La CLE demande d'identifier l'ensemble des cours d'eau de la commune dans le plan de zonage, et notamment le ru de Choigny et le ru de la Saussaye.

La CLE demande, pour veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement, que l'implantation des nouveaux bâtiments respectent r un recul minimal de 5 m de part et d'autre des axes des cours d'eau identifiés et reportés sur le plan de zonage du PLU ».

La CLE demande de protéger par une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau et petites rivières (distance prise à partir du sommet de berge), dans l'attente de la réalisation d'une étude de définition de l'espace de mobilité (prévue dans la disposition 11 du PAGD du SAGE révisé).

La CLE demande de « Réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers

La CLE recommande ainsi d'ajouter dans le règlement que les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

**En conclusion de son avis la CLE demande à la commune de Santeny de prendre en compte les remarques concernant :**

- ***Les éléments à faire apparaître dans le plan de zonage (zones humides avérées du SyAGE, enveloppes d'alertes zones humides de classe A et B)***
- ***Les éléments à faire apparaître dans le règlement (protection du lit majeur des cours d'eau et protection des zones humides, et possibilité de mettre en place des toitures végétalisées et clôtures perméables).***
- ***La mise du jour le rapport de présentation et des autres documents constitutifs du PLU.***

**De ce fait, la CLE demande de de prévoir des emplacements réservés pour une potentielle réouverture future de ce cours d'eau.**

La CLE demande dès à présent à tenir compte des préconisations du futur SAGE (en cours de consultation) pour ce qui concerne les zones humides, la mobilité des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales. Tous les documents du SAGE révisé sont actuellement soumis à consultation des organismes depuis le 15 avril 2024 (jusqu'au 15 août 2024).

**d) Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat**

Reçu le 20 mars 2024.

Pas d'observation.

**e) Avis de la DRIEAT (Préfète du Val de Marne)**

**Reçu le 6 juin 2024. Avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation.**

La DRIEAT estime que la commune doit répondre aux objectifs de construction de logements (dont sociaux) fixés par l'état alors que la commune de Santeny a fait l'objet d'un arrêté de carence en date du 19 décembre 2023 ; l'avis convient que :

*« Le respect de l'objectif inscrit dans le PADD visant à la création de 294 logements environ à l'horizon 2025 me semble pouvoir être desservi par cette nouvelle disposition »*

Si l'assouplissement du plafonnement en vigueur en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions dans le secteur UBA, autorise des emprise plus importantes **l'ajout de protections paysagères qui rendent inconstructibles une grande partie des terrains limite la portée, de cette nouvelle règle d'emprise au sol. « Cet assouplissement ne semble donc pas en mesure de compenser l'effet qu'aura la création des EPP sur les capacités de production de logement sur le territoire de la commune. »**

Par ailleurs la DRIEAT estime que le règlement rend toujours difficile la construction de petites parcelles (emprise de 45m<sup>2</sup> pour une parcelle de 300m<sup>2</sup>).

**La préfète du Val de Marne formule une réserve en demandant à la commune de présenter sa capacité à optimiser sa production de logements compte tenu de la création de nouveaux espaces protégés.**

**Enfin la DRIEAT recommande** une rédaction plus concise des nouvelles règles esthétiques et architecturales, afin de garantir leurs applications plutôt que l'excès de détails relatifs à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.

**f) Avis d'île de France nature**

**Reçu le 24 avril 2024**

L'avis d'IDF nature qui intervient depuis 1993 dans le PRIF de la vallée de l'Yerres et du Révillon qui couvre une surface de 4931 ha dont 207,3ha sur la commune de Santeny est assorti d'une **réserve** :

- sur le risque de mitage du secteur du Haut-Montanglos qui jouxte le réservoir de biodiversité identifié au SRCE en limite de commune de Marolles, qui est libre de toute occupation et demande le classement en zone naturelle (N) l'ensemble de la parcelle AW144. Car sa préservation permettrait de garantir la largeur nécessaire à l'aménagement d'une nouvelle section de la coulée verte pour la traversée de la route de Marolles.

**g) Avis de la MRAe**

**Reçu le 2 mai 2024.**

L'avis considère que la modification prévoit une augmentation de l'emprise au sol limitée en zone UBa, dans laquelle l'emprise était déjà réduite du fait d'un secteur très végétalisé, et que cette augmentation ne concerne pas une zone faisant l'objet de protection relative aux milieux naturels et aux paysages L'avis considère que la création de nombreux espaces paysagers protégés (EPP) dans la zone UBa va dans le sens d'une meilleure protection du paysage et de la biodiversité

En conséquence l'avis de la MRAe conclut que la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Santeny telle qu'elle résulte du dossier transmis le 04 mars 2024 à l'Autorité environnementale ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

**h) PAPI, du bassin versant d l'Yerres**

Selon le PAPI (**programme d'actions et de préventions des inondations**) de 13 à 15 logements (et 58 habitants environ) sont touchés par des inondations récurrentes dans le centre bourg (point bas de la vallée), et, dans le scénario d'aléas climatiques fréquent, des dégâts estimés **entre 13 KF et 31KF en impactant l'économie agricole sur 5 ha et 2 bâtiments. Les dommages s'élevant à 45KF en cas d'aléas moyens.**

**1.5.3. Un troisième document comprenant le règlement (125 pages)**

*Les modifications du règlement apparaissent en rouge dans le document.*

**Les modifications principales portent notamment :**

**La notion d'espace paysager protégé** qui se définit comme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme

**En zone urbaine :**

- Modifie la marge de recul, pour les annexes et abris de jardins
- Impose des toitures à deux versants.
- L'interdiction des terrasses est maintenue et d'autres types de toitures pourront être autorisées en cas de surélévation ou d'extension sous réserve d'une bonne intégration avec l'architecture de la construction existante.
- Les haies végétales sont diversifiées de trois essences locales à minima.
- Modifie les règles de création de portail et de clôture.
- Modifie les règles d'implantation, des coffrets techniques et les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.
- Autorise (en zone UBb) l'implantation des piscines sur l'avant de la construction elles devront s'implanter en retrait minimum) de 6 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
- Dans le secteur UBa, fait passer l'emprise au sol de 10% à à15% de la superficie du terrain sauf pour les pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement.

**En annexe :**

- Un plan d'alerte des zones humides potentielles (DRIEE) ;
- un plan des zones d'inondation Syage) ;
- la liste des essences d'arbres et arbustes à privilégier et,
- la liste des essences invasives à proscrire.

**1.5.4. Un quatrième document comprenant le plan suivant :**

Plan de zonage général après modification (1/6000°) comprenant un plan de détail des emplacements réservés (au 1/1000°) dans le centre bourg en annexe au tableau des 17 emplacements réserves figurants sur le plan.

**1.5.5. Un cinquième document n° 0 : les pièces administratives**

Arrêté AP 2024 – 003 engageant la procédure

Arrêté AP 2024 - 052 prescrivant l'enquête publique

Délibération du CT 2024-3-058

## II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1. Publicité de l'enquête publique

- **Les affichages légaux**

Les affichages légaux ont été effectués, par les soins de la mairie de Santeny sur les panneaux administratifs de la commune.

Un exemple du texte de l'affiche mise en place est en **pièce jointe N°5**.

- **Les parutions dans les journaux**

Les parutions dans les journaux mentionnés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 7 d'organisation de l'enquête ont été effectuées par GPSEA dans les conditions suivantes :

- Le mardi 20 août 2024 dans : Les Echos
- Le mardi 20 août 2024 dans : Le grand Parisien

Soit respectivement 15 jours avant le début de l'enquête, et :

- Le mercredi 4 septembre 2024 dans : Les Echos
- Le mercredi 4 septembre 2024 dans : Le grand Parisien

Soit le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête.

L'article 5 de l'arrêté du président du conseil territorial N°AP 2024-052 du 27 juin 2024 prescrivait que les annonces devaient être effectuées 15 jours au moins avant l'ouverture des enquêtes publiques, et rappelés dans les 8 premiers jours de celles-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du val de marne. Et que l'avis d'enquête serait également publié sur les sites internet de GPSEA ([www.sudestavenir](http://www.sudestavenir)) et de la commune de Santeny ([www.mairieSanteny.fr](http://www.mairieSanteny.fr))

- **Les autres mesures de publicité**

A la connaissance du commissaire-enquêteur il n'y a pas eu d'autre publicité sur cette enquête.

- **Contrôle des mesures de publicité**

L'arrêté d'organisation de l'enquête prévoyait une justification par un certificat d'affichage des formalités d'affichage de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a été destinataire d'une attestation d'affichage sur les panneaux d'affichage administratifs effectuée par la maire-adjointe de Santeny (**Cf. Pièce jointe N6°**).

**Ainsi, il semble que les mesures de publicité de l'enquête publique, ont, au regard du commissaire-enquêteur, respecté les intentions de la réglementation en vigueur.**

## **2.2. La consultation et les informations préalables**

Dans le dossier mis à l'enquête il est indiqué que le projet a fait l'objet d'une décision de la MRAE dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale (art. R104-28) (**Cf. pièce jointe N°7**).

## **2.3. Examen de la procédure**

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le président de GPSEA, autorité organisatrice de l'enquête, prescrivant l'ouverture de cette enquête, préalable à la modification du plan local d'urbanisme, il semble que la procédure ait été bien respectée.

## **2.4. Rencontre avec l'autorité organisatrice, et Monsieur le maire de Santeny**

La réunion préalable au lancement de l'enquête publique a eu lieu **le jeudi 4 juillet 2024 en mairie**, en présence de :

**Monsieur Vincent Bedu**, maire de la commune de Santeny et de **Mme Michèle Meunier**, adjointe à l'urbanisme et au cadre de vie, accompagnés de :

**Mme Valérie Thomas**, responsable de l'urbanisme mairie de Santeny.

**Madame Coralie Solbes**, directrice de la DRAT de GPSEA, (Grand Paris Sud Est Avenir), autorité organisatrice de l'enquête publique et de

**Madame Florie Anne Pellerin**, chargée appui au PLU.

Cette réunion qui s'est tenue dans les locaux de la mairie et a été suivie d'une visite du terrain,

**Monsieur Vincent Bedu**, maire de la commune de Santeny, pour qui c'est la première mandature a expliqué les motifs de la modification N°2. Elle intervient après que la modification N° 1 ait été approuvée fin 2021.

Le maire souhaite faire participer la commune de Santeny - qui est dans un écrin de verdure – à la transition écologique et climatique. C'est la raison pour laquelle, dans la modification N°2, il a souhaité ajouter aux espaces naturels, aux forêts et à l'espace agricole, des espaces protégés dans la zone UB par des pointillés verts. C'est une

disposition issue du code de l'urbanisme (espaces paysager protégés : L151-23 du CU) a ajouté Mme Valérie Thomas, responsable de l'urbanisme, qui est dérogatoire à la vocation d'une zone urbaine mais de façon « **nécessaire, proportionnée et adaptée** ».

La zone Ub est aujourd'hui en partie construite, c'est aujourd'hui un cadre de verdure et un cadre de vie très vert. « Il ne s'agit pas d'empêcher la construction mais de protéger les cœurs d'ilots. Il y aura une augmentation du coefficient d'emprise au sol qui passera de 10% à 15% de la surface de la parcelle. A côté du ru existant de la Saussaye, il s'agit d'empêcher le ruissellement par un maillage de haies et d'arbres. La forêt en amont étant aussi une importante réserve d'eau qui ruisselle dans la vallée et crée des zones inondables dans le village. Etant donné que 75% de la commune est couverte par de la forêt et des terres agricoles, il y a à rechercher un équilibre entre nature et densification ».

Par ailleurs **Madame Michèle Meunier**, maire adjointe chargée de l'urbanisme a indiqué au commissaire enquêteur que la modification N° 2, porte également sur la définition des annexes des constructions qui sont implantées dans les parcelles privatives, sur leur hauteur, leur surface, leur implantation par rapport aux limites séparatives. Et que le PLU avait besoin de ces précisions. Le Plu actualise également en prescriptions des éléments de la charte patrimoniale du CAUE en zone UA, UB et UC. Ces prescriptions (à l'article 11) portent notamment sur des éléments tels que murs, haies menuiseries, volets, coffre de roulants, clôtures, cheminées, dans une volonté d'harmonisation d'ensemble.

**Mme Coralie Solbes** DRAT de GPSEA a informé le commissaire enquêteur qu'il y avait sur la commune de Santeny une carence de logement social et que l'objectif de passer de 19% à 25% sera étudié dans le cadre du PLUI en cours d'élaboration.

Remise de 10 photocopies de cartes rassemblées par la commission d'urbanisme de Santeny donnant des informations et des photos de la zone inondable de Santeny ainsi que sur la biodiversité du territoire et notamment de la Znieff des pâtures de Montanglos en vue de leur insertion dans le dossier consulté par le public (**Cf. Pièce jointe N°8**).

## **2.5. Déroulement de la visite du site**

La suite de la visite s'est déroulée sur la commune de Santeny. Le CE a pu visiter le quartier au nord de la commune sur lequel la commune avait réalisé une OAP (quasiment achevée aujourd'hui) d'un côté de la rue (en zone UBb), tandis que l'autre côté de la rue (en zone Uba) est bordé par des terrains privés, en attente de leurs futures maisons individuelles. Le fond de l'ilot est rejoint par une rue qui se prolonge en une place de retournement autour de laquelle de vastes villas moderne ont été construites sur leurs parcelles.

Cette visite m'a permis de comprendre la présence prépondérante de la maison individuelle dans la commune de Santeny, que l'on retrouve organisée sous forme de grands lotissements paysagers, ou sous forme d'habitat diffus d'implantations plus libres en zone UB. Le centre bourg offre une troisième typologie architecturale, de formes d'occupations du bâti regroupant de petites ou grosses maisons traditionnelles, parfois mitoyennes, et à l'alignement des rues du centre- ; au centre du bourg, l'espace public était en cours de réaménagement des sols par des apports de matériaux naturels de qualité favorisant, la plantation d'arbustes, les pavés et la sécurité des piétons.

Le parcours avec la mairie et l'autorité organisatrice a permis au commissaire-enquêteur de découvrir le caractère spécifique de l'identité de Santeny, fondée sur la qualité visuelle de ses paysages, mais dont l'armature commerciale reste légère : un mini centre commercial à l'entrée de la ville, deux commerces en centre bourg et un centre d'information qui fonctionne bien, ainsi qu'un commissariat de police sont également à proximité du bâtiment de la mairie.

Le commissaire enquêteur a rappelé les formalités de fin d'enquête dont le procès-verbal de synthèse qu'il adressera à GPSEA autorité organisatrice de l'enquête, et au porteur de projet d'enquête la mairie de Santeny pour la fourniture du mémoire en réponse. Les délais qu'il entendait respecter pour la remise du rapport et des conclusions motivées. Le commissaire-enquêteur a récupéré un exemplaire du dossier d'enquête adressé avant le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête à son domicile. Le commissaire-enquêteur a demandé qu'un certificat relevant les dates de poses des affiches lui soit adressé.

***Photos du secteur Uba prises par le commissaire enquêteur***





## 2.6. Déroulement des permanences

### 2.6.1. Conditions d'accueil

Les trois permanences de l'enquête (deux d'une demi-journée chacune) se sont déroulées - au siège de l'enquête qui est fixé à **l'Espace Services Citoyens, 1 rue de la Fontaine – 94440 Santeny** dans un bureau situé au 1<sup>er</sup> étage au-dessus du l'accueil secrétariat fréquenté par les habitants.

L'ensemble des pièces du dossier était mis à la disposition du public sur la table de et deux chaises étaient disponibles.

### 2.6.2. Les échanges avec le commissaire-enquêteur

Pendant les permanences, le commissaire-enquêteur a reçu 15 visites. Les visiteurs sont parfois venus accompagnés de leur voisin pour rencontrer le commissaire enquêteur. La plupart ont déposé des observations sur le registre d'enquête. Les échanges ont permis de développer les questions posées par la modification N°2. Plusieurs échanges ont eu lieu sur des questions de compréhension de la fiscalité et aussi sur les EPP.

### 2.6.3. Le climat des échanges

Les échanges se sont déroulés dans un climat serein, les questions posées concernaient principalement des parcelles privatives. Le commissaire-enquêteur s'est efforcé d'aider le public à formuler ses questions vis-à-vis des pouvoirs publics. L'adjointe à l'urbanisme et la responsable de l'urbanisme sont venues rencontrer le

commissaire-enquêteur. La clôture des registres et la dernière permanence s'est tenue le 4 octobre 2024 après-midi.

#### **2.6.4. Bilan global des permanences**

Au total, 15 observations argumentées ont été déposées par le public, dont une qui contient 4 pages, ont été déposées sur le 2 courriels dont une lettre recommandées reçue en mairie

#### **2.7. Procès-verbal de synthèse**

A partir du dépouillement du registre papier, des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête le commissaire-enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse composé :

D'un un envoi par courriel adressé le vendredi 11 octobre qui s'est accompagné d'une réunion d'échange avec la responsable de l'appui aux collectivités de GPSEA le lundi 14 octobre à 14h30 en visio-conférence.

Lors de cette réunion il a été précisé à Mme Solbes, autorité organisatrice de l'enquête, que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, elle disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses : Procès-verbal de synthèse (**Cf. Pièce jointe N°9**).

#### **2.7.1. Recueil des registres**

Le registre déposé en mairie a été récupéré le 4 octobre à 17h30 la fin de l'enquête lors de la dernière permanence tenue en mairie de Santeny. Le second registre déposé au siège de GPSEA a également été récupéré par le CE.

Le registre N°1 relatif à l'enquête publique clôturé ce même jour par le commissaire-enquêteur figure en **Pièce jointe N°10**. Le registre N°2 relatif à l'enquête publique (sis au siège de GPSEA) clôturé par le commissaire-enquêteur figure en **Pièce jointe N°11**.

Leurs dépouillement joint à celui des entretiens a permis de rassembler les éventuelles préoccupations exprimées par le public ainsi que les questionnements du commissaire-enquêteur.

**Le Registre numérique** de la société publilégal a fait l'objet d'un rapport statistique en date du 09 10 2024 ; (**Cf : Pièce jointe N° 12**)

### III. PRESENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

#### 3.1. Les observations et courriers recueillis

Sont récapitulés ci-après l'ensemble des observations recueillies sur le registre papier ou déposés en mairie et des courriers adressés au commissaire-enquêteur au cours de l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune de Santeny. Le dépouillement des observations a abouti à dénombrer 15 observations du public. Ces observations et les questions du Commissaire-enquêteur ont été transmises au à l'autorité organisatrice pour recueillir les avis et commentaires de la collectivité.

La mairie a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe adressé le 3 avril au commissaire-enquêteur par courriel. Voir paragraphe 3.1.4. ci-dessous.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans la partie suivante et comportent à la suite l'appréciation du commissaire-enquêteur.

#### 3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Santeny

L'enquête publique s'est tenue dans l'espace Service citoyen. Au 1, rue de la fontaine, à l'extrémité de la principale rue traversante du centre bourg. Celle-ci conduit à la mairie, et à proximité au commissariat de police, elle est desservie par un parking à durée de stationnement court, donc disponible pour les visiteurs. Le bureau du commissaire enquêteur était au premier étage. Les visiteurs accueillis au rdc étaient invités à attendre dans le hall d'entrée. Des fauteuils étaient à leur disposition et le commissaire enquêteur était prévenu de leur arrivée par téléphone.

Ce dispositif a permis à l'enquêteur de recevoir le public dans d'excellentes conditions.

#### 3.2. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur registre

Total	Sur registre
Nombre observations	9
Nombre de visiteurs	15
Courriel reçu	3

Le commissaire enquêteur laisse la commune répondre aux différentes observations ci-après ; il appartiendra notamment au porteur de projet de répondre au public dans le cadre de sa délibération.

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	<p>Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p>
Obs. 1	X			X	X		X		<p><b>DEUX PROPRIETAIRES</b> en zone agricole demande pourquoi le cadastre n'est pas à jour et pourquoi l'impôt foncier basé sur cette référence n'est pas équitable ? ils demandent si une révision des valeurs foncières est prévue par la commune en coordination avec les services fiscaux ?</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p> <p>Le cadastre est un document relevant du service des impôts. Les propriétaires sont invités à les consulter. Par ailleurs cette question ne relève pas de la modification de PLU.</p>
Obs 2	X	X			X		X		<p><b>MM JOSE KARGA ? FAROUX ACHOOI, A. JERAID, I. ADDAd,</b> ; quatre propriétaires de terrains à bâtir, concernés par le chemin du haut Montenglos demandent s'il est possible de reclassifier en zone UB-b, la zone située en tête du chemin (Lots 4, 4bis, 4 ter ; 2) qui est actuellement classée en zone UB-a..</p> <p>En effet ils constatent que les lots de part et d'autre du début de ce chemin sont classés en zone différentes : UB-b d'un côté de la voie, UB-a de l'autre ?</p> <p>Par ailleurs :</p> <p>Ils constatent, que la taxe d'aménagement des 4 lots de gauche en rentrant sur le chemin du haut Montenglos est apparemment portée à 20% (du cout du terrain) par le Plu. Alors que pour les autres lots la taxe d'aménagement est à 5%/. Ils estiment que cette différence de traitement entre habitants de la même rue ne semble pas « juste ».</p> <p>Ils demandent, d'une part s'il est possible de remettre la taxation pour les lots Lots 4, 4bis, 4 ter ; et 2 ; précités à 4% ?</p> <p>et d'autre part demandent de fournir les éléments qui justifient cette différence de taxation ?</p> <p>Réponses GPSEA et commune : CF réponse faite au PV de Synthèse</p>

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
						FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	<p>Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p>
Obs3	X			X				X	<p><b>ANONYME</b> : est intéressé par les prescriptions concernant le secteur UC (dans le domaine) et demande comment s'applique le règlement pour les maisons qui n'ont, ni haies, ni mur, ni clôture pour l'intégration des boîtes aux lettres notamment.</p> <p>Réponses GPSEA et commune :</p> <p>Dans le PLU, il est certes demandé à ce que les boîtes aux lettres s'inscrivent de manière harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture. Cependant, il est à noter que cela s'applique pour les nouvelles constructions et non celles existantes.</p>
Obs.4				X	X			X	<p><b>ANONYME Sur le registre électronique</b> : signale que la majeure partie du terrain de la jardinerie "côté nature", situé à l'angle de la rue de la libération et de la RN 19 est classée en zone n alors qu'une petite partie de ce même terrain est classée en zone Ucb donc constructible.</p> <p>Comme la jardinerie est a du mal à trouver un repreneur, il suggère de profiter de la mise en vente de la parcelle pour rendre constructible l'intégralité de la parcelle dont la vocation agricole est discutable (existence de serres, parking, boutique). Ce qui permettrait de soigner l'entrée de ville par la RN 19 par un projet architectural audacieux.</p> <p>Réponses GPSEA et commune :</p> <p>Cette suggestion n'est pas à l'ordre du jour de la modification.</p>
Obs 5	X	X					X		<p><b>Mme MARIAM COHEN SABBAN</b> transmet une lettre d'opposition opposition et contestation au projet de modification N°2 du PLU de Santeny (94440)</p> <p>Contribution : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous prie de bien vouloir, trouver en fichier joint, ma lettre de contestation et d'opposition (sur 5 pages) au projet de modification N°2 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Santeny. Je vous précise que cette même lettre vous a été adressée, par voie recommandée AR, ce jour 26 septembre 2024, à l'adresse suivante : Mairie de Santeny-Hôtel de ville Place du Général de Gaulle 94440 SANTENY.</p>

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	<p>Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p>
									<p>Réponses GPSEA et commune</p> <p><a href="#">CF obs 7</a></p>
Obs.6	X	X			X		X		<p><b><u>M ADDAD IMED (par voie électronique)</u></b> Demande de modification de l'emprise au sol et d'exclusion de la piscine du calcul de de l'emprise au sol, notamment dans la zone du UBa, chemin du haut Montanglos. Il demande de réviser à la hausse l'emprise au sol maximale autorisée afin de permettre une meilleure utilisation du terrain et une plus grande flexibilité dans l'aménagement. Et estime que les piscines, ne devraient pas être comptabilisées dans l'emprise au sol. Ces structures n'ont pas d'impact significatif sur la densité de construction ni sur l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p> <p><a href="#">CF réponse au commissaire enquêteur</a></p>
Obs.7	X	X					X		<p><b><u>M. CLEMENT COHEN SABBAN</u></b> a signé une lettre remise et collée sur le registre, identique à celle déposée sur le registre numérique. Par Mme Cohen Sabban.</p> <p>La lettre de quatre pages fait part des observations suivantes :</p> <p>La lettre estime que la modification N°2 porte une atteinte « majeure et parfaitement illégale » à la constructibilité des terrains en zone urbaine. Elle rappelle que la modification N°1 approuvée fin 2021 avait déjà réduit les possibilités de construction. Alors que Santeny est placée depuis 2023 par la préfète de seine et Marne, en constat de carence de logement social, la présente modification N°2 lancée en 2024 ne répond pas à cette carence...</p> <p>La création d'EPP, espaces paysager protégés au titre de l'article L 151-23 du CU, réduit encore « de façon alarmante » la constructibilité de la zone UBA en ajoutant des zones non aedificandi. Ce qui serait le véritable objectif du recours aux EPP. L'ampleur des EPP qualifié de substantielle est signalée, car elle recouvre quasi intégralement la zone UBA.</p> <p>Ce courrier rappelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la mairie a refusé la construction d'un petit collectif sur son terrain de 6867m<sup>2</sup> alors que le plu ne l'interdisait pas. Le courrier affirme que la nouvelle municipalité a systématiquement découragé tous les projets et</li> </ul>

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS	Commentaires
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	<p>Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p>
							<p>acteurs de promotion immobilière, dont les 3 médecins de Santeny qui avaient pour projet de créer un pôle médical ont fini par quitter définitivement la commune de Santeny</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la modification N°1 avait ramené la constructibilité à 10%</li> <li>- et que la modification N° 2 maintient cette disposition en cas de division foncière alors qu'elle l'augmente à 15% pour les parcelles indivises.</li> </ul> <p>Rappel de l'arrêt du conseil d'état du 14 juin 2021 : sur les trois conditions cumulatives à réunir pour imposer une EPP sur un terrain privé : à savoir être <u>proportionné</u>, <u>ne pas excéder ce qui est nécessaire</u> à l'objectif recherché, et qu'il s'agisse du <u>seul moyen</u> d'atteindre l'objectif poursuivi ce que conteste les arguments du propriétaire. En précisant notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que cette servitude n'est pas proportionnée, car la zone Uba ne représente que 16% du territoire, communal,</li> <li>- qu'il ne s'agit pas du seul moyen car il y a déjà une obligation de pleine terre qui va de 65% à 85% suivant la taille de la parcelle,</li> <li>- que la mairie ne prouve aucunement l'existence d'un intérêt écologique réel ou particulier</li> </ul> <p>Elle affirme également que la mairie continue de porter atteinte à la constructibilité de son territoire malgré le constat de carence établi par la préfecture. Et rappelle notamment, les orientations du Sdau RIF 2030/2040, et, les objectifs du PADD qui militent pour que le « développement des logements s'opère à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, et nécessite la création de 294 logements supplémentaires à l'horizon 2025.</p> <p>Copie de ce courrier est adressé au président de GPSEA, à Mme la préfète du département de Seine et Marne, et à Mme la présidente de la région Ile de France</p> <p><u>Une Question manuscrite</u> est ajoutée sur le registre par M Cohen Sabban Pour quelles raisons les parcelles suivantes, AW 0154 ; AW 0156 ; AW 0233 ; AW0 235 ; ne sont-elles pas concernées par l'inscription d'espaces paysagers protégés (EPP) dans le projet de modification N°2 du PLU ?</p>

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS	Commentaires
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	<p>Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p>
							<p><b>Réponses GPSEA et commune</b></p> <p><b>Concernant les espaces paysagers protégés (EPP), il convient de préciser que leur instauration n'a pas pour effet d'interdire les constructions. En effet, il ressort des dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme que les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une simple déclaration préalable.</b></p> <p><b>Par ailleurs, l'instauration de ces EPP est proportionnée puisqu'elle ne concerne pas l'ensemble du territoire de la commune et qu'elle s'accompagne d'une possibilité d'extension ou la construction d'annexes pour les terrains non divisés.</b></p> <p><b>La zone UBa, entourée de zone A et N, est traversée par un couloir écologique à proximité de zone classée en ZNIEFF 1. Elle est par ailleurs soumise à des risques avérés (argiles retrait gonflement) et à des inondations par ruissellement (y compris la route de Marolles) et débordement du ru qui nécessitent de maintenir la végétalisation. L'instauration de cet EPP notamment sur la route de Marolles, permet aux nouvelles constructions de prévoir les accès côté chemin du Pré Fezard et d'éviter de couper davantage la piste cyclable qui longe le terrain. Elle permet également l'instauration progressive d'un écran végétal pour les futures constructions. Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'instauration des EPP apparait comme l'outil le plus adapté dans le cadre du PLU.</b></p> <p><b>Enfin, il convient de préciser que l'instauration de ces EPP est sans incidence sur la constructibilité de la propriété de Monsieur COHEN-SABBAN, laquelle reste soumise aux obligations d'espaces verts de pleine terre ainsi que des retraits par rapport aux alignements, limites de propriété et fonds de parcelles qui n'ont pas été modifiées.</b></p> <p><b><u>Par ailleurs, la règle des espaces verts est bien calculée sur l'ensemble du terrain contrairement à ce qui est indiqué dans le courrier de M. COHEN-SABBAN.</u></b></p> <p><b>Concernant la constructibilité, Monsieur COHEN-SABBAN a la possibilité de construire davantage s'il ne divise pas. S'il divise, la constructibilité de son terrain reste équivalente ce qu'il pouvait faire avant la modification.</b></p>

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS	Commentaires
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	<p>Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p>
							<p>Concernant la construction de logements, la commune a depuis la révision de son PLU permis la construction de 294 logements aujourd'hui réalisés ou en cours. Par exemple une opération de 24 logements sociaux sont prévus sur une ancienne friche par Valophis. La commune entend donc répondre aux objectifs de l'Etat.</p> <p>Par ailleurs, la modification du PLU n'est pas en contradiction avec les objectifs du PADD qui prévoient de :</p> <p>Préserver les réservoirs agricoles, Conforter les réservoirs de biodiversité, dont la ZNIEFF 1 des Haut de Montanglos est identifiée Conforter les continuités écologiques, Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue</p> <p>Sur la question de la violation du SDRIF-e, si ce dernier a été approuvé en septembre par le conseil régional, il n'est, pour le moment, pas applicable tant qu'il n'aura pas été approuvé par décret.</p> <p>Aussi, sur ce secteur, le SCOT métropolitain impose de préserver les corridors écologiques ainsi que les espaces agricoles.</p>  <p>Extrait de la carte du SCOT « renforcer la place de la nature ».</p>

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	<p>Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.</p> <p>Réponses GPSEA et commune</p>
									<p><b>Concernant le projet de cabinet médical, il convient de préciser que cette observation est sans objet avec la présente modification. Toutefois, il convient de préciser que celui-ci était rendu impossible à plusieurs égards et notamment en raison :</b></p> <p><b>Des entrées-sorties sur la route de Marolles qui impactaient la piste cyclable et étaient dangereux.</b></p> <p><b>Des stationnements prévus trop peu nombreux au vu du nombre de « boxes » prévus.</b></p> <p><b>Enfin, il convient de préciser que la commune n'est pas opposée à tous les projets. Elle souhaite qu'ils s'inscrivent au mieux sur le site identifié et ses contraintes.</b></p>
Obs 8	X		X	X			X		<p><b>M SEYEWETZ, et Mme SHOKKOS propriétaire en zone Uca et membre de l'association syndicale de copropriété du domaine.</b></p> <p><b>Ils ne comprennent pas l'obligation de réaliser des volets roulants qui ne soient pas visible depuis l'espace public. Car les huisseries existantes et la hauteur sous plafond ne permettent d'accueillir des volets roulants à l'intérieur des maisons actuelles du domaine. E ils préféreraient que l les volets roulants à l'extérieur soient autorisés à condition de ne pas dépasser le nu de la façade encadrant les menuiseries et ils Il proposent une nouvelle rédaction de l'article 11 en remplaçant : « Les coffrets des volet roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade »</b></p> <p><b>par :</b></p> <p><b>« la pose de volets roulants est néanmoins permise si les volets à persiennes sont maintenus et entretenus, et les coffrets de volets roulants pourraient être posés à l'extérieur à condition de ne pas dépasser le nu de la façade et de s'intégrer dans le cadre ou châssis de fenêtre.</b></p> <p>Réponses GPSEA et commune</p> <p>Cf réponse au commissaire enquêteur dans le PV de synthèse</p>
Obs 9	X		X		X			x	<p><b>Mme SHOKKOS propriétaire en zone Uca ; concernant l'article 11 en zone UC sur « les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures... », la formulation d'un traitement approprié me semble trop généraliste et ne permet pas de comprendre les contraintes à</b></p>

THE MES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
						FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
Observations	Compréhension des servitudes	Propriétaire en zone z uba et UBB	Propriétaire en zone uc	Propriétaire en zone agricole	Proposition de modification	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation ou le courrier.  Réponses GPSEA et commune
									respecter. Celles-ci sont en rapport avec l'urbanisme sont déjà exposées/ imposées par le DTU.  Le pourquoi de cette prescription auraient pu être décrites et illustrées dans le rapport de présentation.  Réponses GPSEA et commune  Cf réponse au commissaire enquêteur dans le PV de synthèse
Total	8	4	4	1	5	0	6	3	

Le commissaire enquêteur attire l'attention du porteur de projet sur les demandes de modification ou d'adaptation du projet présentées par le public, notamment concernant les zones UBa et UC.

### 3.3. Analyse des avis des PPA par la Commune et GPSEA

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France DRIEAT : <u>avis favorable avec réserve</u>	REPNSES PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES				
			1	3	4	5.1	5.2
PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes							
<b>Remarques générales</b> La modification vient limiter la densification des secteurs UBa et UBb avec l'ajout des EPP malgré l'augmentation des règles d'emprise aux sols à 15% des superficies. La	Le PLUi étant en cours d'élaboration, c'est à cette échelle qu'est abordée la question du logement. Conformément à la loi Climat et Résilience d'août 2021, la production de logements doit se		x			x	x

<p>modification respecte l'objectif de préservation de l'identité de Santeny inscrit au PADD aux dépens de l'objectif de création des 294 logements à horizon 2025.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réserve : la DRIEAT demande à la commune de démontrer sa capacité à optimiser sa production de logements compte tenu de la création d'EPP.</b></li> </ul> <p>La modification prévoit de nouvelles dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions en zone UA, UB et UC. La rédaction paraît difficile à interpréter avec un excès de détails.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation : rédaction plus concise des nouvelles règles esthétiques et architecturales pour garantir une bonne application.</li> </ul>	<p>faire prioritairement au sein des espaces urbanisés tout particulièrement dans et autour des pôles de centralité. La procédure de modification du PLU n'est pas l'outil adapté pour répondre à cette question de création de logements. Cependant il est à noter que la commune a d'ores et déjà permis la construction de 294 logements. 24 logements sociaux sont en projets au 2 avenue du Général Leclerc, sur une ancienne friche par Valophis. Cette opération permettra également de renaturer une partie du site.</p> <p>La commune souhaite ainsi démontrer sa volonté de répondre aux objectifs de construction de logements ainsi que de logements sociaux.</p>					
--	---	--	--	--	--	--

<b>Avis ABF <u>avis favorable</u></b>	<b>REPONSES PROPOSEES par l'agence</b>	<b>RELEVÉ DE DECISIONS</b>	<b>PIECES</b>				
<p>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</p>			2	3	4	5.1	5.2
<p><b>Modifications prescrites :</b> REGLEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- p10 – p15 : article 11 zone UA = préciser que la petite tuile plate devrait être privilégiée. La différence de traitement entre les constructions neuves et les</li> </ul>	<p>Le règlement du PLU prévoit déjà que pour les toitures situées dans le site inscrit, il est préconisé l'emploi de la tuile plate petit moule. L'avis de l'ABF est systématiquement demandé et</p>		x			x	

<p>extensions/surélévations au niveau des toitures doit être étudiée au cas par cas pour ne pas créer des déséquilibres dans l'environnement urbain. Il serait utile d'imposer la règle « de préférence » du bois peint pour les portes en zone UA. Il est recommandé de faire de même pour les volets (bois et sans écharpes). Il serait également préférable de bannir du centre ancien les volets roulants. L'ABF précise qu'il faut éviter la pose d'isolation par l'extérieur sur des matériaux apparents et celle de panneaux solaires visible de l'espace visibles.</p> <p>Des modifications similaires peuvent être apportées à l'article 11 des zones UB et UC.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- p17 : l'article 6 de la zone UB permet une souplesse sur l'implantation des piscines vers l'avant des constructions si cela n'est pas possible à l'arrière. Il est souhaitable que les piscines ne soient pas visibles depuis l'espace public.</li> <li>- p36 : l'article 11 de la zone UC autorise les portails et les portillons en PVC ou en aluminium. Pour des raisons sanitaires et environnementales, il serait opportun d'indiquer que le fer doit-être privilégié.</li> </ul>	<p>ses prescriptions reprises dans l'arrêté d'autorisation.</p>				
--	---	--	--	--	--

AVIS CCI Val-de-Marne : <u>avis favorable</u>	REponses PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES				
<p>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</p>			2	3	4	5.1	5.2
Remarques générales	RAS						

Pour favoriser la dynamique commerciale sur le territoire, la CCI incite la commune à veiller aux conditions de desserte des locaux d'activités et des commerces pour faciliter le stationnement des clients et l'accès pour les livraisons.							
--	--	--	--	--	--	--	--

AVIS DE LA Commission Locale de l'EAU (CLE) : <u>avis défavorable</u>	REponses PROPOSEES par l'agence	RELEVÉ DE DECISIONS	PIECES				
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2
<p><b>Prise en compte du SAGE de l'Yerres :</b> NOTICE DE PRESENTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer la nouvelle cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT dans le rapport de présentation ainsi que le tableau explicatif des différentes classes ;</li> <li>- Intégrer au rapport de présentation une carte spécifique pour les cours d'eau et fossés (réseau hydrographique réglementaire et fossés) ;</li> <li>- La CLE recommande de protéger les mares tout en autorisant la renaturation ou la transformation des plans d'eau artificiels ;</li> </ul> <p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « route de Marolles » est traversée par le fossé 01. La CLE recommande de ne pas autoriser d'impacts sur ou à proximité immédiate du fossé ;</li> <li>- L'OAP « Chemin des Vignes » et « avenue du Rollet / Route de Marolles », est concernée par une classe B de la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT, la CLE demande la réalisation d'un diagnostic zones humides sur le secteur de l'OAP. Il conviendrait également d'indiquer que « Les espaces réservés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager » et que les solutions de gestion à la source</li> </ul>	<p>Il est possible d'ajouter les cartes en annexe du rapport de présentation. L'ensemble des orientations du SAGE seront prises en compte dans le PLUi en cours d'élaboration qui devrait être approuvée en 2025.</p> <p>La modification du PLU de Santeny n'a pas pour objet la modification de la pièce OAP.</p>		X	X	X	X	

<p>des eaux pluviales sont à privilégier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP secteur « Allée du Château » et « Impasse de Bigoine » et autres secteurs d'urbanisation : la CLE recommande l'inscription de mesures favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la source.</li> </ul> <p>REGLEMENT/PLAN DE ZONAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan de zonage n'identifie pas l'ensemble des zones humides de classe A et B, il conviendrait de les faire figurer ;</li> <li>- Il serait pertinent de rappeler dans le règlement, la règle de l'article 1 du SAGE ainsi que la préconisation 1.5.2 du PAGD. Il convient également de rappeler que sur le territoire du SAGE, tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1000 m<sup>2</sup> en zone avérée humide doit réaliser des analyses de flore et de sol.</li> <li>- Le règlement doit prendre en compte les règles et dispositions du futur SAGE en cours de révision ;</li> <li>- Dans le plan de zonage il conviendrait d'identifier l'ensemble des cours d'eau notamment le ru de Choigny et le ru de la Saussaye ;</li> <li>- La règle des articles UA-2, UB-2 et UC-2, étant compatible avec le SAGE, il serait pertinent de l'appliquer à l'ensemble des zones du PLU traversées par un cours d'eau ;</li> <li>- Dans le règlement, la CLE recommande d'ajouter des règles de perméabilité des clôtures au profit de la petite faune ;</li> <li>- Au niveau de l'article 11 des zones UA, UB et UC, il conviendrait d'intégrer une exception ou de nouvelles dispositions afin de permettre la mise en place de toitures végétalisées ou de tout autres dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul>	<p>Les orientations du SAGE seront prises en compte dans le PLUi en cours d'élaboration qui devrait être approuvée en 2025.</p> <p>Concernant les toitures terrasses cf réponse au commissaire enquêteur</p>					
<p><b>Emplacements réservés :</b></p>	<p>La modification n°4 du PLU de Santeny n'a pas</p>		x			x

<p>Les parcelles situées à l'aval de la rue François Couperin, ainsi que les parcelles AM91, AM79 et AK049 pourraient bénéficier d'emplacements réservés au Profit du SyAGE.</p> <p>La CLE demande d'intégrer l'article 1 du SAGE de l'Yerres révisé demandant la non-réalisation de travaux dans une bande de 20m de part et d'autre du cours d'eau. Concernant le ru de la Saussaye, la CLE recommande la définition d'emplacements réservés et d'y garantir la mobilité ainsi que de protéger l'espace de mobilité sur son amont.</p>	<p>pour objet la modification des emplacements réservés. Cela sera pris en compte dans le PLUi.</p>						
<p><b>Secteurs inondables :</b></p> <p>La CLE recommande la mise en place de mesures dans le PLU permettant de limiter les impacts sur la qualité de l'eau, les biens et les personnes.</p> <p>Le SyAGE a réalisé deux cartes sur les zones d'inondation potentielles qui pourraient être utilisées afin de définir des emplacements réservés pour la réouverture des rus.</p>	<p>La prise en compte des secteurs inondables sera effectuée dans le PLUi en cours d'élaboration.</p>		x		x	x	

<b>AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS DE L'ARTISANAT : avis favorable</b>	<b>REPONSES PROPOSEES par l'agence</b>	<b>RELEVÉ DE DECISIONS</b>	<b>PIECES</b>				
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2
<b>Pas de remarque particulière sur la procédure.</b>							
<b>AVIS ILE DE France NATURE : avis favorable</b>	<b>REPONSES PROPOSEES par l'agence</b>	<b>RELEVÉ DE DECISIONS</b>	<b>PIECES</b>				
<i>PIECES : 2 = rapport de présentation 3 = PADD 4 = OAP 5.1 = Règlement 5.2 = Document graphique 6 = Annexes</i>			2	3	4	5.1	5.2
<p><b>Remarques générales</b></p> <p>IDF Nature alerte sur le risque de mitage et d'artificialisation du secteur du Haut-Montanglos, sur la partie boisée non construite en zone UBb : l'Etat préconise un classement en zone Naturelle de l'ensemble de la parcelle n°AW144.</p>	<p>Cette demande sera prise en compte dans le PLUi.</p>					x	

### **3.4. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'examen complémentaire du dossier, des observations du public et des avis des personnes publiques, et de l'avis de la commune et de GPSEA sur ces avis, ont suscités les questions suivantes de la part du commissaire enquêteur.

Seuls les propriétaires se sont déplacés :

Ils peuvent être regroupés en deux catégories principales, les propriétaires de la zone UBa et ceux de la zone UC ; seuls deux responsables d'exploitations agricoles se sont exprimés.

#### **✓ Question N° 1 : volets roulants invisibles depuis l'espace public**

**Des questions de compréhension du détail des prescriptions architecturales ont été posées par les habitants. Selon certains, et compte tenu de la hauteur des huisseries existantes il n'y aurait pas assez de volume sous plafond dans les maisons du lotissement du Domaine, pour intégrer des volets roulants neufs à l'intérieur du bâti, et les rendre invisibles depuis l'extérieur comme cela est demandé par la modification du PLU. La prescription (art 11) s'applique-t-elle uniquement aux constructions neuves, ou s'adresse-t-elle aussi aux travaux de remplacement des coffres de volets roulants existants, y compris dans le centre bourg ?**

#### **Réponse de la commune et GPSEA :**

**La règle s'applique pour les constructions neuves et pour la pose de nouveaux volets roulants. En revanche elle ne s'impose pas à la réfection de volets roulants existants qui seraient visibles depuis l'extérieur.**

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

Cette précision est utile. Elle était implicite dans le dossier soumis à la consultation, mais elles avaient soulevé des questions du public. Par ailleurs son application au centre bourg ne fait pas l'objet d'une réponse formelle. On supposera qu'elle s'applique aussi aux constructions neuves ou existantes dans le centre bourg.

#### **✓ Question N°2 : extension des emprises pour réalisation d'une piscine**

**L'emprise d'une piscine fait-elle partie de l'emprise au sol autorisée du bâti destiné à l'habitation sur une parcelle ? Existe-t-il des cas d'adaptation possible de la règle ?**

#### **Réponse de la commune et de GPSEA :**

**La piscine constitue bien de l'emprise au sol, il n'y a pas de dérogation possible.**

**Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse est satisfaisante.

**Question N° 3 : différentiel de classement suivant des localisations**

Comment expliquer la différence de zonage entre les lots situés de part et d'autre du chemin de Montanglos (un côté de la rue en UBb, l'autre côté en Uba) ;

Pour illustrer ce registre de comparaison du règlement : pour quelles raisons les parcelles suivantes AW 0154 ; AW 0156 ; AW 0233 ; AW 0235 ; ne sont-elles pas concernées par l'inscription d'espaces paysagers protégés (EPP) dans le projet de modification N°2 du PLU ?

**Réponse de la commune et de GPSEA:**

La modification n°2 n'a pas modifié le zonage du PLU en vigueur.

La zone UBb actuelle correspond notamment aux OAP qui ont été mises en place lors de la révision du PLU en 2017, notamment à l'OAP « routes de Marolles. »

Les EPP ont vocation à renforcer les qualités paysagères de l'entrée de ville nord. En effet, ce secteur de la commune de Santeny est particulièrement paysager et arboré, ce qui participe à la préservation de la biodiversité et des îlots de fraîcheur, conformément à la loi climat et résilience d'août 2021.

Concernant les parcelles AW 0154 ; AW 0156 ; AW 0233 et AW 0235, celles-ci sont déjà largement urbanisées et ont peu de capacités d'évolution. De plus la végétation existante se trouve sur les limites séparatives des parcelles sur lesquelles il n'est pas possible de s'implanter ; la végétation sera donc conservée.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse précise que la végétation existante des parcelles déjà urbanisées (AW 0154 ; AW 0156 ; AW 0233 et AW 0235) se trouvent « sur les limites séparatives des parcelles sur lesquelles il n'est pas possible de s'implanter » ; il est à noter que les parcelles situées de l'autre côté de la rue bénéficient également d'une limite séparative en arrière de la parcelle que la quelle passe le ru de la Saussay ; néanmoins les EPP ont été dessinés sur l'avant et l'arrière de la parcelle.

**Question N° 4 : différentiel de taxes d'aménagement entre lots**

Des observations des habitants ont été faites sur le différentiel de taxe d'aménagement entre les 4 lots (4, 4bis, 4 ter et 2) à gauche du chemin du haut Montanglos, dont le taux serait porté est à 20% (du cout du terrain) par le Plu. Alors que pour les autres lots (à droite du chemin) la taxe d'aménagement resterait à 5%. Quels travaux programmés justifient-ils cette taxe importante (évaluée à 50 000€ par parcelle lors de l'enquête) pour un acquéreur ?

**Réponse de la commune et de GPSEA :**

La taxe d'aménagement ne relève pas du PLU. Cependant, il est à noter que la taxe d'aménagement majorée a été instaurée en 2022 par la commune après la construction des lots situés en UBb. La commune a notamment dû réaliser un bassin de rétention, des aménagements de voirie, accès et entrées charretières, planter des arbres et de la végétation dans l'optique de régler des problèmes de ruissellement et d'inondation et tout cela en amont, ce qui explique la nécessité d'une taxe d'aménagement majorée.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire a effectivement transmis une question pour laquelle il a été alerté, et qui ne relève pas de la modification du PLU. Il appartient à la commune de démontrer aux propriétaires concernés que les investissements sont réalisés et qu'ils en bénéficient. La réponse n'explique pas à ce stade les raisons du différentiel de taxe locale d'équipement entre les bénéficiaires d'aménagement, situés des deux côtés d'une même rue. La commune a fourni en cours d'enquête une photocopie des délibérations du conseil municipal instituant le taux majoré de 20%, (***Cf. Pièce jointe N°13***).

**Question N°5 : définition des EPP**

**Comment les EPP ont-ils été définis et au terme de quelles évaluations paysagères ? Quels sont les objectifs des classements en EPP sur la commune de Santeny ?**

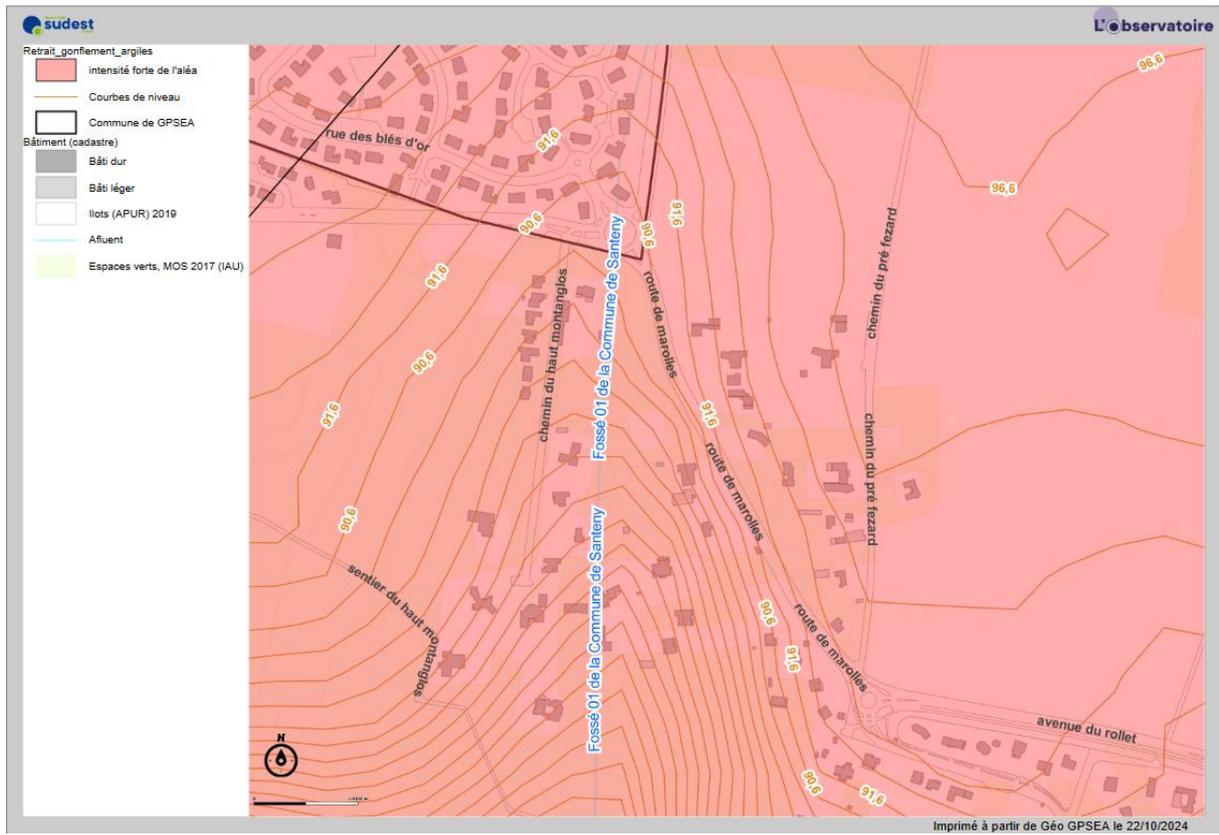
**Réponse de la commune et de GPSEA :**

Le PLU en vigueur de Santeny contenait un certain nombre d'EPP principalement situés au nord et au sud du centre-bourg. Les EPP ont vocation à renforcer les qualités paysagères et préserver la biodiversité et les îlots de fraîcheur en milieu urbain. La modification n°2 du PLU s'emploie à renforcer les dispositions précédentes notamment dans les secteurs particulièrement végétalisés et arborés tels que l'entrée de ville nord de Santeny. Un repérage a été effectué qui a permis de créer de nouveaux EPP pour tenir compte notamment de l'entrée en vigueur de la loi climat et résilience d'août 2021.

L'entrée nord de la commune, sur laquelle ont été ajoutés des EPP, est située au cœur d'une zone naturelle et agricole qui constitue une coupure paysagère entre Marolles-en-Brie et le bourg de Santeny et un corridor écologique est-ouest dans ce secteur du Val-de-Marne qu'il convient de préserver (inscrit au SRCE d'IDF).

Il est donc souhaitable de protéger d'autant plus le caractère arboré de ce secteur à proximité immédiate de zones classées en ZNIEFF de type1 ainsi que de la coulée verte la Végétale (voir avis d'Ile-de-France Nature). Sur le secteur de Montanglos, un

ru pouvant régulièrement sortir de son lit pose des problèmes d'inondation couplé à un dénivelé important. Il est important de ne pas intensifier les inondations en aval. Cette zone est par ailleurs, en risque fort retrait gonflement argile.



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La commune apporte une réponse en termes de méthode et de droit.

*En termes de méthode* : elle fait référence à une définition paysagère abstraite et théorique qui n'identifie pas localement les qualités propres des paysages (nature des sols, vues, perspectives) à protéger. Or les prescriptions des EPP proposés se mesurent au mètre près, jusqu'à parfois faire le tour d'une maison. Ce qui les apparente à une sorte de cahier des charges de plan de masse dont l'objectif semble plus motivé par le fait de détourner les constructions que par la protection d'un paysage spécifique identifié. De plus ces EPP dessinés couvrent de façon **systematique** quasiment toutes les parcelles de la zone Uba qui est une zone à urbaniser. Faute d'avoir été clairement identifiés par leurs qualités ces espaces paysagers seront difficile à faire respecter et protéger par leurs propriétaires, il y a en effet plusieurs façons d'attenter à un paysage pas seulement de construire.

La commune n'explique pas les motivations paysagères qui l'ont amené à ajouter, à un coefficient de pleine terre à conserver particulièrement exigeant pour une zone à urbaniser (85%) du précédent PLU, un surcroit de contraintes à la construction apporté par des paysages qui ne sont pas assez définis pour être compréhensibles.

*En termes de droit* : la commune fait état la présence d'une ZNIEFF (zone d'intérêt écologique faunistique et floristique) à proximité de la zone UBA ; celle-ci n'est pas concernée par la ZNIEFF elle reste une des zones à urbaniser de la commune.

### **Question N°5 : division des parcelles**

**Pour quelles raisons, le coefficient d'emprise au sol autorisé est-il resté à 10% en cas de division parcellaire alors qu'il est porté à 15% en l'absence de division en zone UBA ?**

#### **Réponse de la commune et de GPSEA :**

**Il s'agit pour la commune de permettre l'extension modérée de constructions existantes et ou d'annexe.**

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La question a été posée par un investisseur qui souhaite réaliser un lotissement dans un zone à urbaniser ; dans la mesure où sa parcelle subit les mêmes contraintes que les autres parcelles, il apparaît que cette règle vise à pénaliser la division parcellaire d'une parcelle de 6800m<sup>2</sup> en zone urbaine, à une époque où la demande de logements est très forte. Il est à noter qu'un projet de construction d'un petit collectif ou d'un pôle médical ont été découragés précédemment selon ce même investisseur.

**Question N°6 : prise en compte de la réserve émise par la DRIEAT ?**

Comment la commune entend- elle répondre à la réserve demandant à la commune de présenter sa capacité à optimiser sa production de logements, à savoir « respecter l'objectif inscrit dans le PADD visant à la création de 294 logements environ à l'horizon 2025 qui ne semble pouvoir être atteint compte tenu notamment de la création de nouveaux espaces protégé ?

**Réponse de la commune et de GPSEA :**

Le PLUi étant en cours d'élaboration, c'est à cette échelle qu'est abordée la question du logement. Conformément à la loi Climat et Résilience d'août 2021, la production de logements doit se faire prioritairement au sein des espaces urbanisés tout particulièrement dans et autour des pôles de centralité. La procédure de modification du PLU n'est pas l'outil adapté pour répondre à cette question de création de logements.

Cependant il est à noter que la commune a d'ores et déjà permis la construction de 294 logements. 24 logements sociaux sont en projets au 2 avenue du Général Leclerc, sur une ancienne friche par Valophis. Cette opération permettra également de renaturer une partie du site.

La commune souhaite ainsi démontrer sa volonté de répondre aux objectifs de construction de logements ainsi que de logements sociaux.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le courrier de la DRIEAT est en date du 06 juin 2024, il rappelle le constat de carence de construction de logements sociaux en date du 19 décembre 2023. Toutefois dans son avis la préfète du Val de Marne convient qu'un autre objectif du PADD visant à la création de 294 logements environ à l'horizon 2025 lui semble pouvoir être desservi par cette nouvelle disposition.

**Question N°7 : prise en compte de la réserve émise par la CLE**

***Comment, alors que le règlement interdit les toitures terrasses, prendre en compte la demande de la CLE d'autoriser (en zone UA, UB, UC) la mise en place de toitures terrasses végétalisées afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la source, et de créer des systèmes de récupération des eaux pluviales pour les maisons qui opteraient pour l'obligation des toitures à double-pente ?***

**Réponse de la commune et de GPSEA :**

L'interdiction des toitures terrasses en zone UA, UB et UC a été introduite dans la précédente modification de PLU.

Le village de Santeny possède des qualités patrimoniales et architecturales qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Le centre bourg de Santeny notamment est classé en site inscrit soumis à avis de l'ABF. Celui-ci refuse les toitures terrasses.

Enfin, il est à noter que les toitures terrasses ne sont pas les seuls outils pour permettre l'infiltration des eaux. Il est en effet demandé pour chaque nouvelle construction une infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle. Cela passe par exemple par la pleine terre, la création de puisards, l'emploi de matériaux perméables pour les zones de stationnement. Il est aussi possible de récupérer les eaux des toitures en installant des bacs.

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

On manque de mesures précises pour évaluer la capacité d'une terrasse paysagée à écrêter les pointes de crue par rapport à une toiture en pente dont l'eau est récupérée par un puisard : il serait heureux que le futur PLUI apporte des éléments de réponses normatives à l'heure où les précipitations sont touchées par le dérèglement climatique.

## **IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **4.1. Examen détaillé des observations recueillies au cours de l'enquête**

Le dossier préparé par la mairie de Santeny a suscité des questions et des avis formulés par le public ; ces observations ont été classées par le commissaire enquêteur en 8 item :

*Avis favorable = 0/9*

*Avis défavorable = 6/9*

*Avis non exprimé = 3/9*

*Demande de modification = 5/9*

*Propriétaire en Zone UBa / UBb = 4/9*

*Propriétaire Zone Uc = 4/9*

*Proposent des modifications = 5/9*

*Compréhensions du règlement = 8/9*

*Sur les 15 personnes qui se sont déplacées (certaines plusieurs fois) pendant les permanences du CE les sujets abordés qui ont suscités des avis :*

*Règlement = 8*

*EPP= 2*

*Constructibilité= 2*

*Fiscalité = 2*

*Développement économique =1*

*Article 11= 3*

*Inondation = 1*

*Nombre de remarques par le site Publi légal = 3*

*Lettres recommandée AR= 1*

*Courrier Mail adressé au CE= 1*

*Le registre mis à la disposition du public dans les locaux de GPSEA a fait l'objet d'aucune observations consignées.*

#### **4.2. Observations du commissaire-enquêteur sur le dossier**

Le dossier d'enquête publique est d'une lecture aisée pour le public, les modifications du règlement écrites en rouges particulièrement explicites et les plans accompagnés de légendes et schémas bien lisibles. Il a manqué néanmoins des éléments d'explication sur la procédure propre à l'établissement d'espaces paysagers protégés. L'enquête publique s'est déroulée sans événements particuliers.

#### **4.3. Observations transmises par le maitre d'ouvrage en cours d'enquête**

Le maitre d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur des éléments intéressants l'enquête, à savoir :

#### **4.4. Transmission du rapport d'enquête**

Conformément à l'article R 123 -18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies, qui a été remis à Monsieur le président de GPSEA, autorité organisatrice, le 11 octobre 2024.

Ce dernier a fait part de son avis et de ses commentaires dans **un mémoire en réponse qui a été remis au commissaire-enquêteur le 5 novembre 2024**, sous forme d'un fichier électronique. Les avis et commentaires figurant dans ce mémoire en réponse sont intégralement reproduits ci-dessus.

Le procès-verbal de synthèse comprenant les observations du public, les questions, les réponses et les appréciations du commissaire-enquêteur sont intégrés au présent rapport.

**Le présent rapport d'enquête ainsi que les conclusions et avis du commissaire-enquêteur ont été transmis à Monsieur le président de GPSEA. Un exemplaire de ce document est transmis à Madame la présidente du tribunal administratif de Melun.**

#### **4.5. CONCLUSION DU RAPPORT**

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté municipal du 27 juin 2024 ont en tous points été respectées.

Les entretiens avec le maître d'ouvrage, les observations du public et les observations du commissaire-enquêteur recouvrent l'ensemble des données suscitées par le dossier et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

Fait à Lognes, le 10 novembre 2024

Christophe Bayle  
Commissaire-enquêteur

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE  
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE  
COMMUNE DE SANTENY  
MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

DU 4 SEPTEMBRE AU 4 OCTOBRE 2024



2<sup>EME</sup> PARTIE  
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CHRISTOPHE BAYLE  
COMMISSAIRE - ENQUETEUR

## **V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **5.1. Le cadre général du projet soumis à enquête**

Le PLU de Santeny a été approuvé le 9 mars 2017 et a fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2021.

A la demande de la commune de Santeny, l'Etablissement Public Territorial GPSEA, compétent en matière de Plans locaux d'Urbanisme, a lancé une nouvelle procédure de modification du Plan local d'urbanisme (PLU), la modification n°2, pour ajouter des protections et mieux encadrer l'aspect extérieur des projets par des ajustements réglementaires, issus notamment de l'étude réalisée par le CAUE du Val de Marne.

### **5.2. Objet de l'enquête**

Les objectifs de la modification n°2 sont les suivants :

- ajouter des protections paysagères à l'entrée nord du territoire communal ;
- mieux encadrer l'aménagement des terrains situés au nord du territoire communal;
- renforcer les règles de protection du patrimoine en favorisant des constructions neuves et des extensions en harmonie avec les paysages de Santeny (aspect extérieur, clôtures).

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur la modification N°2 du PLU de Santeny, engagée par arrêté **N°AP -003 2024 du 02 février 2024** de Laurent Cathala, président de Grand Paris Sud Est Avenir.

### **5.3. Le cadre juridique de cette enquête**

#### **5.3.1. Le maitre d'ouvrage de la modification du PLU**

**Par arrêté n° AP 2024-052 du 27 juin 2024** le président du conseil du territoire, **Laurent Cathala**, président de Grand Paris Sud Est Avenir a prescrit l'ouverture de l'enquête publique de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Santeny.

L'élaboration de la modification Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur Vincent Bedu, maire et couvre tout le territoire de Santeny, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

Comme la commune de Santeny fait partie de l'établissement public territorial des 16 communes de GPSEA depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016 ; selon les dispositions de la loi ALUR, la compétence en matière de plan local d'urbanisme est transférée

automatiquement aux établissements publics de coopération intercommunale, sauf si au moins 25 % des communes, représentant 20% de la population, s'opposent à ce transfert.

La commune de Santeny demeure néanmoins compétente en matière d'instruction du droit des sols.

### 5.3.2. Désignation du commissaire-enquêteur

**Par décision E2 4000014/77 du 20 mars 2024, Madame S. Ghaleh-Marzban, vice-présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné Monsieur Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Morin commissaire-enquêtrice suppléante pour procéder à l'enquête publique relative à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santeny.**

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, prescrite en accord avec le commissaire-enquêteur **27 juin 2024 par l'arrêté du président du conseil du territoire.**

### 5.3.3. Modalités de l'enquête publique

Monsieur le président Laurent Cathala a publié le 24/01/2024 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°2 du PLU. Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 31 jours consécutifs du mercredi 4 septembre au vendredi 4 octobre 2024 inclus ;
  - Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public :
- au siège de l'enquête qui est fixé à **l'Espace Services Citoyens, 1 rue de la Fontaine – 94440 Santeny**. Pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir :  
Les lundi, mardi, mercredi, jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 13h30 à 17h30 et le samedi de 8h30 à 12h00 ;
  - à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier – 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête soit disponible sur le site internet  
Un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier au siège de l'enquête publique.
- Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur les sites internet de GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) et de la ville de Santeny ([www.mairie-santeny.fr](http://www.mairie-santeny.fr)), ainsi que sur le site de publications administratives :  
<https://www.registre-numerique.fr/modification-n2-du-plu-santeny>.
- Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de GPSEA. Que les observations du public pourront également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci (Mairie de Santeny,) située au, 1 place Carruel 77122. Hôtel de ville, Place du Général de Gaulle – 94440 Santeny, à l'adresse électronique suivante : [santeny@mail.registre-numerique.fr](mailto:santeny@mail.registre-numerique.fr), et sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/modification-n2-du-plu-santeny>.
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
Espace service citoyen, 1, rue de la fontaine Santeny	Mercredi 4 septembre 2024	De 9h00 à 12h00
	Samedi 21 septembre 2024	De 9h00 à 12h00
	Vendredi 04 octobre 2024	De 14h30 à 17h30

- Qu'un avis portant à la connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête publique soit publié par les soins de GPSEA a au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne ;
- Que cet avis sera également publié par voie d'affichage à la mairie et aux emplacements habituels d'affichage de la commune, par les soins du maire de Santeny ;
- Que le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront adressés, assorti du registre, du procès-verbal et des pièces annexes à Monsieur le président de GPSEA, dans un délai de 30 jours à compter de

la clôture de l'enquête à la Mairie, soit le 4 novembre 2024 ;

- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article 5 de l'arrêté du président de GPSEA ;

Qu'une copie du rapport du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à la mairie de Santeny ainsi qu'à la Préfecture du Val-de-Marne, par GPSEA, et sera diffusée sur les sites Internet mentionnés à l'article 5 du présent arrêté, pour y être tenu à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture l'enquête.

#### **5.4. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public**

Pendant toute la durée de l'enquête, la mairie de Santeny a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier. Ce dossier, réalisé par le service Relation et appui aux territoires de GPSEA, sis au 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil en Seine et Marne, intitulé « **Plan local d'urbanisme, modification N°2** » est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme. Il comprend les pièces suivantes :

**Pièce 1 : un rapport de présentation (37 pages)**

**Pièce 2 : règlement avant et après modification (124 pages)**

**Pièce 3 : plan de zonage (1/6000°)**

**Pièce 4 : avis des PPA et MRAe**

#### **5.5. Avis motivé du commissaire-enquêteur**

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 30 jours, il apparaît :

##### **5.5.1. Sur le déroulement de l'enquête publique :**

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet. L'un plus de 15 jours avant le début de l'enquête, l'autre 3 jours après le début de l'enquête ;
- Que le dossier papier relatif à la modification PLU a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie de la commune Santeny aux heures d'ouvertures de la mairie ;
- Que le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public au siège de l'enquête qui est fixé à **l'Espace Services Citoyens, 1 rue de la Fontaine – 94440 Santeny.**

- Que le commissaire-enquêteur a tenu dans la commune concernée par l'enquête les 3 permanences prévues pour recevoir le public ;
- Que 6 avis ont été émis des PPA, dont
  - o 4 avis favorables,
  - o 1 avis avec une réserve,
  - o 1 avis défavorable
- Que les termes de l'arrêté du président du conseil du territoire ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
- Qu'aucun incident n'a émaillé cette enquête ni perturbé son bon déroulement ;
- Que 8 observations de ce projet de modification de PLU ont été recueillies au cours de cette enquête, dont 6 défavorables au projet de modification ;
- Que le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse par courriel et par visio avec ses questions au porteur de projet **le lundi 14 octobre 2024** et que la commune et GPSEA ont adressé le mémoire en réponse **le lundi 4 novembre 2024 par courriel.**

#### **5.5.2. Sur l'opportunité de lancer une modification PLU**

A aucun moment Mr le maire de Santeny n'a remis en cause le bien-fondé de la maîtrise de l'urbanisme de sa ville par le conseil du territoire, la commune gardant la maîtrise de la gestion des permis de construire.

Il est à noter toutefois qu'une première modification du PLU a été approuvée le 13 octobre 2021 et qu'un PLUi est en cours d'élaboration.

**Pour le commissaire enquêteur, l'urgence de lancer en septembre 2024 une deuxième modification du PLU concomitamment à l'élaboration d'un PLUi en cours d'étude n'a pas été démontrée dans les documents mis à la disposition du public.**

#### **5.5.3. Sur la compatibilité du PLU modifié avec les plans supra communaux approuvés**

Les dispositions adoptées par la modification du PLU de Santeny s'inscrivent dans les plans supra communaux adoptés, à savoir :

Le SDAU RIF de 2013 qui impose une augmentation de la densité humaine de 10% (emploi + population). La commune bénéficie d'un droit d'extension de l'urbanisation et favorise la densification de l'emploi et la densification des zones urbaines. Le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Après l'adoption définitive du schéma le PLU devra être compatible avec le SDRIF-E.

**Le rapport de présentation du PLU précise que le règlement impose 30% de surface végétalisée de pleine terre par unité foncière en zone UA, et 40% en zone UB. Cela semble ainsi cohérent avec l'OR29 du SDRIF-E**

**LE SRCE du 21 octobre 2013 (schéma régional de cohérence écologique de la région ile de France) ;** Le rapport de présentation du PLU en vigueur prend bien en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France ainsi que les enjeux de la trame verte et bleue.

Il indique notamment, p.109, que « Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Santeny sont : Préserver les corridors liés à la présence de cours d'eau (ru 3/06/2024 du Réveillon), Préserver les réservoirs de biodiversité et milieux humides présents au Nord du territoire communal ».

Il mentionne également p.225 que « Le PADD a pour objectif de préserver et conforter la trame verte et bleue et notamment les réservoirs de biodiversité que sont les ZNIEFF « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » et « les pâtures de Montanglos » et les continuités qui s'y rapportent. L'ensemble de la forêt de Notre-Dame a fait l'objet d'un classement en zone N afin de préserver la qualité du site et des milieux naturels. Elle fait également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

Concernant les pâtures de Montanglos, celles-ci sont presque dans leurs totalités classées en zone N. Une petite partie cette ZNIEFF est concernée par un secteur soumis à OAP. Ainsi, pour garantir la préservation des continuités écologiques et des milieux naturels, les OAP définissent des prescriptions particulières et notamment la préservation de la biodiversité et la volonté de préserver des clôtures poreuses pour la faune sur ce secteur ».

***Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie) : adopté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il n'a été suivi d'aucun schéma de mise en œuvre applicable sur le territoire de la commune de Santeny selon les PPA.***

**Le SAGE de l'Yerres** est entré en révision en 2019 pour une approbation prévue au début de l'année 2025. Ce SAGE actualisé redéfinira des priorités d'actions pour l'atteinte des objectifs de protection et de gestion des milieux aquatiques. Une fois qu'il sera approuvé, il sera de la compétence des collectivités de rendre leurs documents d'urbanisme compatibles avec le nouveau SAGE. Le rapport de présentation du PLU en cours de modification prend bien en compte le SAGE de l'Yerres en vigueur, approuvé en 2011.

**Mais la CLE a regretté** que ne soient pas prises en compte dès cette modification les préconisations du futur SAGE (en cours de consultation) **pour ce qui concerne les zones humides, la mobilité des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales**. Tous documents du SAGE révisé qui sont actuellement soumis à consultation des organismes depuis le 15 avril 2024 (jusqu'au 15 aout 2024).

**Avis du commissaire-enquêteur :** l'avis défavorable de la CLE concernant la non prise en compte des zones humides apparait comme un rappel qui pourra être rectifié dans le cadre de l'étude du futur PLUi .

Par ailleurs la commune a fait l'objet d'un constat de carence en logement social et l'objet de la modification N°2 ne répond pas directement à **cette question qui sera, selon le mémoire en réponse, traitée dans le cadre du PLUi**. Force est néanmoins de poser la question de savoir pourquoi avoir, dans ce contexte, lancé une modification qui restreint la constructibilité comme le signale formellement un avis des PPA. L'introduction d'espaces paysagés protégés a pour effet de privilégier la construction de grosses maisons au détriment des possibilités offertes de division parcellaire dans un tissu dont la densité est relativement lâche. Sauf erreur de la part du commissaire-enquêteur l'utilisation de la réglementation des espaces paysagers protégés vise à protéger des paysages qui auraient été identifiés et repérés localement, et non pas à restreindre les possibilités de division parcellaire en ajoutant des zones non aedificandi.

D'une part, la commune n'a fait état d'aucune étude paysagère préalable de la zone UBa justifiant le classement d'une part considérable de sa surface (voire majoritaire), ni n'a prévu aucune recommandation de protection des dits-paysages à l'attention des propriétaires ; ce qui rendrait particulièrement aléatoire et contestable les modalités de contrôle de cette protection.

#### **5.5.4. Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif du PADD :**

**La modification du PLU s'inscrit dans les deux orientations du PADD suivantes : « Préserver l'identité de Santeny » et « Préserver et conforter la trame verte et bleue ».** Il s'agit pour la commune de permettre l'évolution de ce secteur nord de la Ville en préservant son identité paysagère et en renforçant la nature en ville dans le tissu urbain.

La faible densité, constatée de visu par le commissaire-enquêteur, et déjà encouragée par les dispositions exigeantes du précédent PLU (10 % de surface constructible et 65 % à 90 % de surface en pleine terre suivant la taille de la parcelle) sont, aux yeux du commissaire enquêteur une garantie suffisante du maintien d'une faible densité

**Avis du commissaire-enquêteur :** La réalisation systématique d'EPP sur l'ensemble d'un quartier déjà protégé de la surdensité crée une sensation selon laquelle **tout est paysage et que la construction doit être l'exception**. Ce qui est l'inverse de la définition des EPP qui doivent rester exceptionnels. Dans ce contexte, il n'est pas prouvé que de petites maisons portent atteinte au cadre naturel de ce quartier.

Si la commune voulait inscrire la totalité du paysage, la procédure aurait pu passer par d'autres instances et la création d'une commission d'experts indépendants. La multiplication des EPP - **plus de 33 espaces paysagers protégés pour 35**

**constructions existantes repérées sur le plan** - ôte tout caractère exceptionnel aux EPP, qui pourraient les rendre acceptable dans un espace urbain.

Par ailleurs les **rus de la Saussaye et de Choigny** n'ont pas été identifié par le Plu de Santeny, ce qui aurait dû être le cas pour renforcer la trame verte et bleue.



*Photo du plan identifiant les 33 EPP environ, relevé par le commissaire-enquêteur, dans la zone UBa*

### **5.5.5. Sur l'objectif « simplifier les règles du PLU en zone UA, UB et UC du territoire »**

Il s'est agi avec ces dernières modifications (en U11), de renforcer les règles en faveur de la protection des constructions existantes, dans le souci de leur intégration au patrimoine pour les constructions neuves et pour les extensions des constructions existantes, portant sur l'aspect extérieur, les clôtures et les annexes.

**Avis du commissaire-enquêteur :** Les directives qui sont proposées auraient tout aussi leur place dans le PLUi à l'étude. Les modifications proposées par la modification N°2 ne relèvent pas d'un caractère d'urgence particulier. Elles apparaissent même comme secondaires par rapport aux contraintes importantes apportées au secteur UBa, véritable objet de la modification N°2 du PLU de la commune de Santeny.

### **5.5.6. Sur l'analyse des moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif du PADD : « Préserver l'identité de Santeny. »**

La visite du site a confirmé l'impression du commissaire enquêteur sur la volonté de maîtrise de l'urbanisation exercée par la mairie de Santeny.

**Avis du commissaire-enquêteur :** Les intentions de la commune en matière de logements sont de rattraper son retard en matière de constructions sociales. Il est apparu au commissaire enquêteur pour le moins précipité de lancer une modification du PLU un an environ, avant la mise à l'enquête d'un PLUI. Cette modification ajoutant de fortes contraintes dans un secteur pavillonnaire diffus, déjà très encadré sur le plan de la densité. Les EPP n'ont pas été suffisamment qualifiés sur le plan du paysage au regard de leur étendue sur la quasi-totalité de la surface du secteur. Et ceci alors que ce secteur n'avait fait l'objet d'aucune protection lors les deux PLU précédents, et que ses abords sont déjà protégés par l'existence d'une Znieff.

Les remarques de jeunes actifs qui souhaitent s'implanter dans la ville de Santeny, et qui ont acquis des terrains confirment les incompréhensions exprimées devant la somme des contraintes, y compris financières par oral et par écrit devant le commissaire-enquêteur.

## **5.6. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la validation de l'enquête publique de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santeny et compte tenu des objectifs visés, le commissaire-enquêteur estime que :

Que l'objet principal de la modification N°2 est d'inscrire des EPP en grand nombre dans le secteur UBa,

Que les EPP proposés font parfois le tour d'une maison. Ce qui les apparentent à une sorte de cahier des charges de plan de masse dont l'objectif semble plus motivé par le fait de détourner les constructions que par l'identification d'un paysage à protéger.

Que la commune n'a fait état **d'aucune étude paysagère préalable** de la zone UBa justifiant le classement d'une part considérable de sa surface en espace paysager.

Que la commune n'explique pas les motivations paysagères qui l'ont amené à ajouter, à un coefficient de pleine terre à conserver particulièrement exigeant un surcroît de contraintes à la construction apporté par des paysages qui ne sont pas assez définis pour être compréhensibles.

Que l'introduction d'espace paysagés protégés aura pour effet de privilégier la construction de grosses maisons au détriment des possibilités offertes de divisions parcellaires dans un tissu dont la densité est relativement lâche.

Que les EPP dessinés couvrent de façon **systematique** quasiment toutes les parcelles de la zone UBa, qui est une zone à urbaniser.

Que la réalisation systématique d'EPP sur l'ensemble d'un quartier déjà protégé de la surdensité crée une sensation selon laquelle **tout est paysage et que la construction doit être l'exception**. Ce qui est l'inverse de la définition des EPP qui doivent rester exceptionnels en zone urbaine.

**Que les observations faites par le public lors de l'enquête ont été le fait notamment de propriétaires qui se sont interrogés sur les raisons du surcroît de contraintes qui sont apportées à leur propriété**

Que **s'il est vrai que la question de la division parcellaire est un enjeu récurrent dans les communes de Seine et Marne**, vu la taille de certaines parcelles dans le secteur UBa, cela serait plutôt une nécessité.

Que **le projet a obtenu un avis défavorable et un avis avec réserve de deux des personnes publiques associées qui ont été sollicitées**. Ces avis sont rapportés dans le corps du rapport.

Que les modifications concernant la modification de l'article U11 auraient pu tenir dans la prochaine enquête publique sur le PLUi qui est en cours d'élaboration.

Toutefois :

- ✓ L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, dans le respect de la réglementation et a permis au public d'être informé du projet de modification du PLU.
- ✓ L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité satisfaisante dans la presse et par affichage dans les différents lieux de la commune. La modification du PLU a bénéficié d'une d'information et d'une présentation illustrées par des plans clairs dans le dossier soumis à enquête publique.

- ✓ Les questions posées par le commissaire-enquêteur dans le procès-verbal de synthèse, les observations du public et les avis des PPA ont suscités des réponses très étudiées de la part de Monsieur le Maire de Santeny et de GPSEA, ce qui dénote un respect réel pour la procédure d'enquête. Les responsables de l'urbanisme de la ville de Santeny ont répondu avec célérité, aux demandes du commissaires enquêteur.
- ✓ L'ensemble de ces éléments ont permis des échanges qui semblent satisfaire à l'intérêt général dans le respect du droit.
- ✓

**En conséquence, le commissaire-enquêteur :**

De l'ensemble des différents critères examinés dans le rapport, et qui sous-tendent la modification du PLU au regard du réexamen du PADD qui définit les politiques de la commune, le commissaire-enquêteur considère que les documents soumis à l'enquête publique, traduisent des intentions de modifications qui ne sont pas adaptées et révèlent le caractère disproportionné et non justifié des mesures de protection prises par le présent projet de création d'EPP, objet principal du projet de modification N°2 du PLU de la commune.

**Et en CONCLUSION de ces considérations :**

- ⇒ Recommande de reprendre certains éléments pertinents (à l'article 11) du projet de modification N°2, dans le futur PLUi, en cours d'élaboration.
- ⇒ Donne un **AVIS DEFAVORABLE**, au projet de modification N°2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Santeny.

A Lognes, le 10 novembre 2024

Christophe Bayle

Commissaire-enquêteur