

DRAT



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Grand Paris Sud Est Avenir
Le Président.
14 JUIN 2021

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France**
Unité départementale du Val-de-Marne

Arrivée courrier le
2021-18453
14 JUIN 2021
GPSEA

ARRIVÉ COURRIER
16 JUIN 2021
Délégation Relations
et Appui aux Territoires
08 JUIN 2021

Créteil, le

Affaire suivie par : Emmanuel FRISON

Service de la planification et de l'aménagement des territoires
Pôle

Tél. : 01 49 80 26 57

Courriel : emmanuel.frison@developpement-durable.gouv.fr

SPAT - N°D 2021-35

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis par courrier du 1^{er} mars 2021 le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Santeny. S'agissant d'une modification de droit commun, l'enquête publique se tiendra du 25 mai au 25 juin 2021.

La modification du PLU envisagée porte notamment sur des changements réglementaires en zone UB, la suppression partielle d'un emplacement réservé et l'ajout de nouvelles règles environnementales et paysagères.

J'ai noté que diverses adaptations du PLU risquent de diminuer les possibilités de construire sur le territoire communal, notamment sur des secteurs concernés par des OAP visant à la réalisation de logements sociaux. Cette baisse, s'opérant sur environ 16 % de la zone urbaine, est contradictoire avec les objectifs de constructions de 294 logements que s'est fixée la commune à l'horizon 2025 et qu'elle a inscrit dans le PADD. De plus, il convient de rappeler que Santeny est une commune déficitaire en logement social et qu'il n'est, de fait, pas souhaitable que ce projet de modification du PLU revoie à la baisse les possibilités de construire sur son territoire.

Je vous invite donc à prendre en compte les remarques plus précisément exposées dans l'annexe jointe.

L'unité départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète

Sophie THIBault

Copies :

Monsieur le Maire de Santeny

Monsieur le Président de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir »
Europarc - 14 rue Le Corbusier
94046 Créteil

Annexe technique de l'avis de l'État sur la modification du PLU de Santeny

Je vous prie de trouver ci-après les éléments techniques précisant les remarques de l'État sur la modification du PLU de Santeny.

1) De l'encadrement de la densification des quartiers pavillonnaires (zone UB)

- **Modification de l'emprise au sol**

La zone UB est constituée de tissu pavillonnaire discontinu s'étendant à partir du bourg ancien et représente environ 16 % de la zone urbaine de la commune. Les parcelles y sont majoritairement de grande taille.

L'emprise au sol actuelle est déterminée par un pourcentage unique de la superficie de la propriété (30 % en UB et 15 % en UBa). La modification propose de limiter cette emprise au sol de manière dégressive en fonction de la superficie du terrain. Plus cette dernière est élevée et plus l'emprise au sol des constructions diminuera. De plus, l'emprise au sol des constructions d'un seul tenant est limitée à 250 m².

Si cette mesure est appréciable d'un point de vue environnemental puisqu'elle limitera grandement l'artificialisation des sols, elle risque également d'impacter les possibilités à construire sur la zone UB.

Il est proposé, pour plus de clarté et conserver la bonne constructibilité de ces parcelles, de limiter pour la zone UB dans un premier temps l'emprise au sol à 30 % pour les premiers 500 m² de terrain. Puis, au-delà de 500 m² de terrain, de conserver la proposition de la commune consistant à limiter l'emprise au sol des constructions à 250 m². Dans le secteur UBa, il est proposé de conserver la règle de « 15 % pour les premiers 1 500 m² de terrain ». Puis, au-delà de 1 500 m² de terrain, de partir sur une limitation de l'emprise au sol des constructions à 250 m².

- **Augmentation des marges de recul**

Il est notamment proposé, sur les fonds de parcelle, de passer cette marge de recul de 8 m à 12 m. De plus, concernant les retraits entre constructions dont les façades concernées comportent des vues, la marge de recul est elle aussi augmentée de 8 m à 16 m. Compte tenu de la morphologie de ces parcelles, pour l'essentiel de grandes superficies, cette mesure ne paraît pas opportune car cette évolution diminue les capacités d'accueil potentielles.

Il convient de préciser que quatre OAP comprenant des programmations de logements sociaux se situent en zone UB et seront donc potentiellement impactées par les deux points précités avec le risque de diminuer les capacités d'accueil en logement.

2) De la suppression partielle de l'emplacement réservé n°15

Cette modification concerne la levée partielle d'un emplacement réservé (ER) destiné à la réalisation d'une coulée verte, la Tégéval, au bénéfice de la Région Île-de-France (plus précisément le Syndicat Mixte d'Étude et de Réalisation ou SMER). Une première partie de cet ER, d'une superficie de 5,2 ha, est supprimée, notamment à l'est de la commune. Les raisons de cette suppression ne sont pas indiquées.

Un second tronçon est lui conservé périmétralement parlant, toutefois le bénéficiaire n'est plus la Région mais la commune. Ce nouvel emplacement réservé n°17 reste destiné à l'aménagement d'une coulée verte.

La notice de présentation précise que le SMER a donné son accord pour la suppression partielle de cet emplacement réservé. Cette information n'est toutefois pas confirmée puisque le dossier de modification ne comprend aucun document visé par le SMER approuvant cette levée partielle et il semble nécessaire de motiver cette évolution.

3) Des nouvelles règles environnementales et paysagères

- **Toitures terrasses dans toutes les zones**

La modification de l'article 10 prévoit d'interdire les toitures terrasses quelles qu'elles soient. Or, au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, celles-ci ne peuvent être interdites dès lors qu'elles sont végétalisées. La règle telle qu'elle est écrite dans le PLU en vigueur est donc à conserver.

De plus, il serait opportun de fournir une liste d'espèces végétales qui se développent bien sur les toitures, tout en privilégiant les espèces locales et en excluant les espèces exotiques envahissantes.

- **Composition toitures**

Le rajout d'une préconisation sur l'utilisation d'un matériau précis pour les toitures n'est pas souhaitable. La mention « l'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions avoisinantes » est recommandée.

- **Protection des arbres sur le territoire de la commune**

La commune a manifesté la volonté de préserver les arbres au sein du territoire communal, par l'intégration au PLU d'une disposition spécifique imposant la plantation d'arbres de haute tige, de recommandations relatives aux arbres et à leur bon entretien, ou encore par l'instauration d'une règle privilégiant la plantation d'essences locales afin de conserver un paysage végétal traditionnel.

Concernant la plantation d'arbres, il est précisé p. 24 de la notice de présentation : « *tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par deux arbres de haute tige d'une essence équivalente* ». Le principe est louable et dissuasif. En effet, la plantation d'arbres doit respecter certaines précautions liées aux conditions de milieu (le PH de la terre, l'humidité, les nutriments présents dans le sol ...) et doivent être plantés dans une surface de terre suffisante. La commune devra veiller à ne pas privilégier la quantité d'arbres plantés au détriment des bonnes conditions d'implantation.

À noter, la définition d'un arbre de haute tige est erronée. Il serait plus correct de parler d'« arbre de haut développement », et donner une gamme d'arbres.

Il est précisé que « *l'insertion d'un Guide de l'Arbre (cahier de recommandation) au sein des annexes informatives du PLU a un objectif pédagogique à destination de la population. Il propose ainsi des recommandations détaillées afin de protéger et mieux gérer le patrimoine arboré existant, mais également pour la plantation raisonnée d'arbres futurs* ». Or, ce document rappelle les principes du code civil de distances des arbres à la limite de propriété et développe les principes de classement des arbres remarquables ainsi que les précautions pour les pérenniser. Il ne donne aucune palette végétale indicatrice et devrait plutôt s'appeler « Guide de l'arbre remarquable ».

Le développement à terme des arbres dépend des essences plantées. Celle-ci sont classées en espèces et variétés. Elles n'ont rien à voir avec la définition de la forme et de la taille de l'arbre au moment de la plantation. Cette confusion est à éviter. Ce sont surtout les bonnes conditions de sol (surface et profondeur d'une terre végétale fertile...) qui déterminent la pérennité des arbres.

- **Règles de clôtures dans toutes les zones**

Dans la notice de présentation, p.33, il est dit que « *les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux* ». Il faudrait préciser une gamme d'arbustes.

Concernant les passages à faune, il est recommandé de privilégier des matériaux qui n'engendrent pas de pollution des sols ou se ternissent, et qui disparaissent visuellement. Les matériaux plastiques présentent, à terme, un risque de désagrégation dans le sol.

4) Points divers

- **Perméabilité des sols**

La définition d'un espace de pleine terre est ajoutée au lexique. Celle-ci convient aux services de l'État.

- **Mise en conformité avec le PDUIF**

Le PLU de Santeny était déjà compatible au PDUIF avant la modification. La modification proposée ne remet pas en cause la compatibilité entre ces deux documents.

Les autres points modificatifs n'appellent pas de remarques.

