



Ref: 2021-00015066

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France**

Vincennes, le 11 mai 2021.

Service : SMAP 94  
Affaire suivie par : Nathalie BARRY  
Tél : 01-43-65-25-34  
Courriel : nathalie.barry@culture.gouv.fr

L'Architecte des Bâtiments de France

Référence: 2021 / 239 /NB / AP  
PJ : Néant

à

Grand Paris Sud Est Avenir  
Europarc  
14 rue Le Corbusier  
94046 CRETEIL CEDEX

A l'attention de M. Gérald Babilotte

Objet : avis sur la modification du PLU de Santeny

Monsieur,

je vous prie de trouver ci-dessous nos remarques concernant la modification du PLU de Santeny:

Rapport de présentation :

- p. 7 : il est précisé en zone UB, article 9, que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% pour les premiers 500 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain. S'agit-il des premiers 500m<sup>2</sup> depuis la rue ? La règle devrait être plus explicite.
- p. 10 : article 8, zone UB : la distance de 16m entre deux constructions, si celles-ci comportent des vues, est trop restrictive, notamment sur de petites parcelles.
- p. 11 : des précisions sur les extensions sont apportées au règlement du PLU. Il est à noter que les vérandas, ainsi que les grandes baies vitrées ne sont pas souhaitables côté rue, car elles ne correspondent pas à la typologie locale et rurale des constructions.
- p. 15 : la réglementation sur les hauteurs en zones agricoles et naturelles est ambiguë car elle est fondée sur les mêmes bases que sur les autres zones : ces espaces bénéficient de contraintes spécifiques au niveau de la constructibilité qui doivent être rappelées : ils n'ont pas vocation à devenir des réserves foncières.
- p. 18 : il est précisé que les toitures terrasses restent autorisées dans certaines zones. Elles devraient uniquement être autorisées pour les annexes, les extensions non visibles de l'espace public et les équipements afin de maintenir une cohérence des caractéristiques architecturales de la commune.
- p. 19 : la taille des châssis de toit devrait être limitée à 80X100 cm au maximum dans les articles 11 afin de ne pas trop ouvrir les couvertures et de limiter leur impact visuel, notamment sur les maisons les plus anciennes et traditionnelles. Ils ne devraient pas comporter de volets roulants extérieurs visibles de l'espace public.
- p. 20 : les tuiles plates petits moules sont préconisées en article 11, ce qui correspond à l'architecture de la commune. Cependant, le nombre de tuiles minimum au m<sup>2</sup> devrait être précisé pour mieux renseigner les futurs pétitionnaires.
- p. 22 : il devrait être rajouté à la définition de la pleine terre que les espaces libres sont susceptibles d'accueillir la faune et la flore. Les portails et les portillons devraient prévoir un espace pour le passage de la petite faune.

p. 24 : il est précisé à l'article 13 que « tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par deux arbres de haute tige d'une essence équivalente ». Cette règle devrait être nuancée : les espèces devraient être sélectionnées parmi celles résistantes aux maladies les plus développées actuellement et au changement climatique. La végétation endémique est à nuancer, au vu du réchauffement climatique.

p. 29 : la modification de l'emplacement réservé 15 devrait être localisée précisément sur le plan de zonage pour être plus compréhensible.

p. 32 : article 12 : il est noté que la moitié au moins des places de stationnement devront être closes et couvertes. La manière de faire devrait être indiquée : en sous-sol ou non, quelle surface autorisée... Les constructions en sous-sol sont à éviter en raison des rampes qu'elles créeraient et des inconvénients liés à ce système (imperméabilisation du sol, murs de soutènement disgracieux au niveau de la descente...).

En stationnement au sol, la surface d'espace naturel devrait être maximisée en arrêtant celle-ci au droit des roues avant des voitures.

p. 33 : un mur bahut de 90 cm est très haut. Une proportion plus légère et élégante, avec un muret de 60-70 cm, serait préférable.

De la même façon, 25% de surface ajourée au-dessus de ce muret semblent peu. Les barreaux de clôture, métalliques et traditionnels, doivent permettre une visibilité sur le cœur d'îlot.

p. 35 : la description du grillage autorisé en zone agricole oriente le choix vers un grillage thermosoudé peu souhaitable du fait de son caractère industriel. On devrait privilégier un grillage à simple torsion, losangé, ou une bordure parisienne.

D'une manière générale :

La liste des bâtiments remarquables devrait être complétée par d'autres constructions dans le cadre de cette modification pour mieux protéger le patrimoine local.

Les bords de rivière sont à protéger et à mettre en valeur dans cette commune possédant un site inscrit. Les opérations immobilières doivent tenir compte de l'échelle existante, du caractère rural et des hauteurs actuelles. Elles doivent être mesurées. Une réhabilitation des logements sociaux existants devrait être encouragée.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Nathalie BARRY  
Architecte des Bâtiments de France  
cheffe de service du SMAP pôle 94

