DOCUMENT N° 3

Commentaires et avis du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance du dossier, de la procédure, effectué ses permanences, attendu le public qui s'est peu manifesté, considère que l'information dont a fait l'objet le projet de la commune de Saintry/Seine , information dont il a pu constater la réalité par les affiches de l'arrêté municipal n° 2012-06 du 25 juillet 2012 apposées sur les panneaux municipaux explicite parfaitement les raisons du choix des Elus, qu'il n'est ni établi ni même allégué qu'aucune personne n'ait été empêchée de prendre connaissance du dossier ou de rédiger leurs observations sur le registre d'enquête mis à disposition durant toute la période d'enquête considère que :

- le dossier explicite clairement la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
- à tous les stades de son élaboration, les contraintes environnementales ont été prises en compte dans le projet.
- les conditions de consultation du dossier mis en enquête étaient satisfaisantes, la composition du dit dossier tout comme son contenu conformes aux textes en vigueur.
- l'affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête publique.
- le bon déroulement de l'enquête, des permanence et la disponibilité du personnel.
- l'avis des Personnes Publiques et Associées a été sollicité et pris en considération.
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- vise à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables

avec :

- une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- un développement durable et une qualité de vie incluant gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- une exigence de démocratie et de décentralisation.
- définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

S'agissant du site et du milieu naturel, du paysage et de l'environnement :
La commune de Saintry est née tout autant de la succession d'événements que de sa situation géographique qui rend particulièrement visible toute modification du paysage en limitant les hauteur et les densités du site principalement en coteau
S'agissant de son histoire locale et de son patrimoine paysager.
Saintry est une commune au passé historique ancien dont le secteur nord a un relief important avec des espaces verts et boisés nombreux.
S'agissant de la structure de son urbanisation.
Saintry appartient à l'ensemble des « villes frontières » à la frange de l'agglomération parisienne où les zones urbanisées sont imbriquées avec des espaces ruraux,
Elle est composée d'entités urbaines diversifiées .
Il faut donc, maintenir la diversité de l'habitat tout en ménageant des transitions entre tous ces espaces urbains.

S'agissant des risques naturels.
La commune de Saintry est soumise à un risque d'inondation.
Un Plan des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 20 octobre 2003 en classant la plupart des terrains concernés en zone naturelle(N) avec une constructibilité réduite ;
Le règlement interdit toute installation classée (ICPE) soumise à autorisation et autres risques, industriels et technologiques.
S'agissant des données d'aménagement.
L'établissement du PLU de la commune doit tenir compte des prescriptions supra communales (article L 121-1 et L-110 du Code de l'Urbanisme, le contexte communal, le Schéma Directeur de la Région Ile de France, le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France, les Servitudes d'Utilité Publique, le Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, (obligatoire pour les communes de plus de 5000 habitants), c'est le SIVOM qui est compétent pour la gestion des gents du voyage.
S'agissant de la population et de son évolution.
La croissance démographique de la commune n'a cessé d'augmenter depuis 1962.
Il y a tendance à un vieillissement de la population, les plus de 60 ans représente 70,5% de la population de moins de 20 ans.
La taille moyenne des ménages s'est réduite passant de 3,10 personnes par ménage en 1990 à 2,70 en 2007
La volonté de la commune est de modérer la croissance démographique à 5500 habitants.
S'agissant des logements.
Le parc de logements de la commune se compose de 2011 unités, majoritairement de grands logements pavillonnaires.
S'agissant de l'emploi et de l'activité.
Saintry est caractérisé par un nombre d'actifs de 2552.
Le chômage est en baisse 6,4% de la population active des 15-64 ans.
90,5% de la population travaille hors commune *(57,3% en Essonne, 43,5% sur Evry).*
8,7% des actifs travaille dans la commune.
Les actifs vivant dans la commune et la quittant pour travailler à l'extérieur est en augmentation (plus de 46,7%)
Il faut donc accroître les créations d'emplois (par extension des activités existantes et le développement du secteur tertiaire).
Il faut accroître la diversification des activités pour offrir davantage de possibilités d'emplois sur place aux actifs de la commune.
S'agissant des perspectives économiques.
Le commerce de proximité est peu présent dans la commune et se répartit le long des axes principaux et représente seulement 9,7% des emplois, il n'y a ni boucher, ni poissonnier ni primeurs, pas de zone d'activité définie mais se trouve dans le pavillonnaire. ainsi que L'adaptation des aires de stationnement et des accès préserveraient l'activité commerciale et développeraient son dynamisme générateur d'emplois.
S'agissant des besoins en surface urbanisable.
Nécessité d'utiliser rationnellement les portions de territoire équipées en milieu urbain.
Nécessité d'une certaine diversification des formes d'habitat respectant la cohérence, architecturale et paysagère de la commune,
Nécessité de disposer de surfaces urbaines et à urbaniser permettant de répondre à la demande foncière, mais dans le cadre d'une augmentation maîtrisée de la population.

S'agissant des besoins en circulation et déplacements.
Un des enjeux majeurs pour l'avenir de la commune est de réduire les nuisances liées à la congestion automobile par une amélioration des infrastructures routières *(aménagement des intersections, amélioration des gabarits, création de voiries nouvelles)*
Le réseau routier local est à sécuriser et à hiérarchiser, les besoins en stationnement sont importants pour faciliter les activités en centre ville et ne pas nuire à la fluidité de la circulation et à la sécurité des piétons.
Le réseau de transports en commun est à améliorer et permettrait un gain de temps significatif et attirerait ainsi une nouvelle clientèle vers les transports collectifs diminuant le recours à l'automobile individuelle et réduisant la pollution.
Le choix de l'autobus parce qu'il offre souplesse et modularité
La vocation « verte » de Saintry nécessite la mise en place de cheminements piétonniers adaptés aux déplacements en ville, en tant que substitut à l'automobile et adaptés à une vocation de promenade ou de sentiers de randonnées dans un but sportif ou de loisirs.
S'agissant des besoins en équipements de superstructures et en services
Saintry comporte les équipements et services administratifs habituels qui, pour la plupart, sont situés dans le centre ville et au sud de la commune.
La commune ne dispose d'équipements permettant l'accueil de la petite enfance mais est bien doté dans le domaine des équipements socioculturels et en infrastructures sportives pour sa dimension, enfin la commune dispose d'un certain nombre d'espaces publics.
(*Parc public de la Mairie, forêt de Rougeau, bords de Seine)*

La réflexion préalable à l'élaboration de Modification n°2 du PLU s'est fondée sur :

- une réflexion sur le devenir de Saintry dans son environnement urbain, dans le but d'harmoniser les différents projets de développement prévus par les communes riveraines principalement avec Saint Pierre du Perray et en intégrant Saintry dans la ville nouvelle de Sénart mais doit garder sa place entre commune et campagne.
- une croissance démographique maîtrisée.
- la préservation du cœur du village ancien l
- l'amélioration du projet de Centre ville.
- le renforcement des règles en faveur du logement social.
- un espace de vie répondant aux besoins des habitants.
- le renforcement de la protection des paysages et des espaces naturels, la Nature doit garder ses droits et la maîtrise des risque.
- le renforcement des règles en faveur des déplacements doux.
- un toilettage de certains points du règlement.
- une mise en valeur du patrimoine naturel.
- la poursuite du développement économique.une maîtrise de la densité des constructions.
- un soutien à la vie commerciale de proximité.
- améliorer les conditions de circulation et de déplacements.
- adapter la voirie à l'importance du trafic automobile.
- développer les transports collectifs.
- offrir une meilleure attractivité pour les déplacements à pied et à vélo.

mais le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la municipalité, ces orientations étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

Appréciation du projet.

Réalisme du projet.

Le diagnostic de la commune assez complet met bien l'accent sur les aspects de «solidarité» et de «développement durable» voulu par la loi et permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité.
La rédaction du nouveau règlement traduit fidèlement, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le PADD.
La rédaction est en claire, de lecture facile.
Les annexes fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation.
Le diagnostic développé dans le rapport de présentation a permis d'établir les potentialités et les besoins de la commune et partant d'élaborer les enjeux principaux pour la commune puis les choix retenus.
Ces choix correspondent aux attentes de la population et aux besoins recensés.
Sur ce point, le projet de Modification n°2 du PLU tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population et paraît être d'une ambition mesurée.

Equilibre du projet

J'ai indiqué, quels étaient les objectifs poursuivis à savoir :

- **un projet global** pour toute la commune avec des projets particuliers sur certains secteurs.
- **des projets d'aménagement** (espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement),
- **des projets d'interventions** pour la construction de logements sociaux

Le projets de Modification n° 2 concerne l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels, résidentiels des habitants en promouvant leur qualité et leur cadre de vie, en tentant d'améliorer leurs conditions de circulation et de transport, en respectant les contraintes environnementales par une utilisation économe, équilibrée des espaces naturels, urbains.
En ce sens on peut parler tout à la fois de diversité et d'équilibre dans le projet de soumis à l'enquête publique.

Cohérence du projet.

Il doit y avoir adéquation entre la volonté exprimée dans cette Modification n° 2 du PLU précisant que le projet urbain prend en compte la notion de mixité sociale que traduit la diversité des secteurs, qu'il s'attache à développer les équipements et à mieux répondre aux besoins en déplacements et qu'il préserve l'environnement et le cadre de vie afin de s'inscrire dans une optique de développement durable et les moyens nécessaires.
Cette adéquation nécessaire, existe-t-elle réellement ?

Je réponds par l'affirmative en faisant référence à la liste des besoins dûment identifiés découlant des divers choix arrêtés par la municipalité dans le rapport de présentation où l'on retrouve dans cette liste la traduction concrète des divers projets exposés dans la Modification n°2 du PLU, le projet me semble réaliste, équilibré et cohérent.

L'orientation générale de la politique urbanistique retenue, vise à la protection du patrimoine des formes urbaines traditionnelles tout en permettant le développement du tissu urbain plus global du centre ville, en y associant des stratégies sur les commerces, l'infrastructure, l'immobilier et le foncier reposant principalement sur :

- la stabilisation de la population autour de 5.700 habitants à l'horizon 2015.
- le désengorgement du centre du village tout en renforçant la centralité du village.
- le commerce de proximité en centre ville tout en maintenant les activités actuelles.
- la préservation du caractère traditionnel et architectural du village.
- l'encouragement des activités de services.
- la création d'un réseau de circulations douces en lien les communes avoisinantes.
- le maintien de la qualité paysagère des espaces verts existants.
- la préservation de la forêt de Rougeau.
- l'aménagement les berges de la Seine.
- le développement du tourisme.

Conclusions du commissaire enquêteur:

Au terme de cette enquête de 34 jours consécutifs :

- après une étude attentive et approfondie du dossier suivi d'une réunion avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux du projet.
- après une nouvelle visite détaillée sur le terrain pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de Modification n°2 du PLU, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, me rendre compte de la situation géographique particulière accidentée de la commune et pouvoir mieux appréhender la réalité des problèmes.
- après avoir attendu et reçu en mairie les habitants au cours de 3 permanences dont une le Samedi 13 octobre, et constaté que peu d'habitants *(pour une population d'environ 5170 âmes)* sont venus consulter les documents du PLU et pour certains inscrire leurs observations.
- après avoir communiqué, une fois l'enquête terminée, au Président du SAN le registre d'enquête, les 2 annotations et les courriers recueillis et reçu en retour seulement le 26 octobre le double du procès verbal dument paraphé mais sans retour d'un mémoire et constate donc aucun éléments de réponse.
- après m'être assuré des conditions de l'enquête dans le respecté de la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en mairie, sur les panneaux administratifs, les panneaux lumineux de la commune, au siège du SAN et dans les mairies de Morsang-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Tigery. vérifié le maintien de l'affichage tout au long de l'enquête.
- après avoir exprimé mes conclusions motivées, objectivement, dans les délais impartis et après avoir étudié l'incidence des nouvelles règles régissant le projet de Modification n° 2 du P.L.U qui doit reposer sur une prise en compte de l'intérêt général avant les intérêts privés tout en préservant l'économie générale de la commune

j'exprime un AVIS FAVORABLE pour l'approbation du projet de Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme conformément à ce qui a été présenté lors de l'enquête publique en permettant de requalifier les espaces tout en valorisant un environnement paysager en rapport avec le cadre de la région, projet d'ailleurs inscrit dans un programme d'ensemble plus vaste d'aménagement global projeté par le SAN et comprend :

UN projet.

création d'une voie par le Parc Ecologique (en double sens) afin d'alléger la Grande Rue créer un accès au projet de Cœur de Ville.

créer des liaisons douces sur l'ensemble de la commune (des sentes piétonnières).

création d'une liaison douce au niveau de la Résidence le Village afin d'accéder aux rives de la Seine.

instaurer deux trottoirs de 1,40 m pour toute nouvelle voie crée.

aire de retournement comprise dans les voies en impasse n'excédant pas 50 mètres.

création d'un Espace Public (EP) au niveau du 82-84 Grande Rue

UN règlement modifié.

modification du plan de zonage afin de d'avoir une logique sur les hauteurs au faitage entre les différentes zones UAa 13mètres,-UAb 11mètres,-UG 9mètres.

favoriser le logement social en renforçant les règles sur la création de logements sociaux :
1 logement social pour 4 logements créés soit 25%.

instaurer une surface de plancher résiduel.

délimiter un périmètre afin d'imposer sur toutes les parcelles situées dans ce périmètre 400m² de terrain minimum pour un projet de construction.

suppression de la bonification du COS

modification de l'emprise au sol :
20% au lieu de 30%.

augmentation des espaces pleine terre à la parcelle dans le cas d'un projet de construction.

modification des prescriptions sur les clôtures.

modification sur les panneaux solaire.

CINQ recommandations :

1)-que soit précisé :
dans le règlements la servitude d'utilité publique grevant le territoire de Saintry le long de la rivière l'Essonne *(en rive droite une servitude de marchepied, en rive gauche le halage)*

2)-que soit appliqué :
les deux points de la Commission municipale du 8 octobre 2012 approuvée à l'unanimité portant sur une modification mineur du zonage N et le stationnement en zone UAa art 4.

Saintry
SUR SEINE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de Saintry-sur-Seine - Département de l'Essonne
Arrondissement d'Evry - Canton de Saint-Germain-lès-Corbeil

Saintry sur Seine, le 8 octobre 2012

Monsieur Jehan EPPE

Commissaire Enquêteur

Objet : Modification n° 2 du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de notre procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme en cours, une commission municipale d'urbanisme exceptionnelle a été tenue à la demande de l'opposition. Elle était destinée à apporter des observations sur les propositions soumises à enquête.

A l'analyse, et à l'unanimité de ses membres de la commission, il ressort trois points que je soumets à votre appréciation :

1 – Modification de zonage :
Il est souhaité de basculer une bande de terrain de la zone N à la zone UA afin de préserver la faisabilité d'une route qui, à terme, permettrait le désengorgement de la Grande Rue Charles de Gaulle.

2 – Stationnement :
Bien que la problématique du stationnement ne soit pas à l'ordre du jour du dossier de modification en cours, les membres de la commission soumettent à votre appréciation :

a. Article UA4 – Desserte par les réseaux : Les eaux pluviales :
« Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur/déshuileur ou d'un procédé de traitement phytosanitaire des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes. »
Proposition : remplacer 10 par 9

b. Annexe III : normes de stationnement : stationnement des visiteurs :
« Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence. »
Proposition : augmenter de 10 à 20 %.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus sincères.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINTRY-SUR-SEINE

Michel CARRENO

Mairie 67 Grande rue Charles de Gaulle 91250 SAINTRY SUR SEINE - Tél 01 69 89 52 52 - fax 01 69 89 52 53
site : www.saintry-sur-seine.fr e-mail : mairie@saintry-sur-seine.fr
Ouvert du lundi de 13h30 à 17h30, du mardi au vendredi de 9h30 à 13h30 et de 13h30 à 17h30, le samedi de 9h à 12h. Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire
TERRITOIRE LABELLISÉ DÉVELOPPEMENT DURABLE - CONSEIL GÉNÉRAL 2012

3)-que soit étudié :
l'annotation de Monsieur Langlet qui propose une nouvelle alternative de sortie par la rue du Port au Sablon.

4)-que soit mis en application :
-la Notion de Surface de Plancher dans le règlement et non la SCHON et la SHOB.
Conformément à l'Art L 123-13 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.
L'objet de cette modification étant de procéder au remplacement des valeurs exprimées en Surface Hors d'œuvre Nette (SCHON) et Surface Hors d'œuvre Brute (SCHOB) exprimées dans le règlement par des valeurs exprimées en Surface de Plancher telle que définie dans le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.
A noter que s'agissant d'une modification simplifiée et conformément à la réglementation aucun commissaire enquêteur n'est à désigner.

5)-que soit conservé :
le rapport de présentation du PLU dans sa version initiale et après approbation de la Modification°2, le PLU sera composé des documents suivants :

- Délibérations, concertations, approbations et porter à connaissance.
- Rapport de présentation initial (non modifié).
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Plan de Déplacement Local (PDL).
- Plans de zonage.
- Règlement de modification du PLU.
- Plan de Protection des Risques d'inondation (PPRI).
- Emplacements réservés.
- Servitudes d'utilité publique et obligations diverses.
- Annexes sanitaires.

Je recommande aux Elus de ne pas négliger tout mode de concertation qui permet de conduire avec efficacité et valablement ce projet dans la transparence et la sérénité pour une approche prospective ouverte.

Il est également conseillé à la municipalité, de veiller à ce que les dérogations introduites par cette « modification », soient contenues aux seuls cas prévus par le projet de modification.
Il s'agit en effet, d'éviter un « grignotage progressif des règles », susceptible de remettre en cause l'économie générale d'un plan d'urbanisme particulièrement bien adapté à la commune

à VERNEUIL le13 novembre 2012

jehan EPPE
Commissaire enquêteur

Transmis :
au Président du SAN le 13/11/2012.
au TA de Versailles le 13/11/2012.