



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2

Pièce n° 1 : RAPPORT DE PRESENTATION



Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	09/03/2017
Modification n°1	13/10/2021

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
4 DECEMBRE 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. ... OBJET DE LA MODIFICATION	3
2. ... CHOIX DE LA PROCEDURE	3
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	5
1. ... MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE	5
2. ... MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT	7
2.1 Les changements apportées à la zone UA	7
2.2 Les changements apportées à la zone UB	16
2.1 Les changements apportées à la zone UC	29
ANNEXES	39

INTRODUCTION

1. OBJET DE LA MODIFICATION

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.

Les objectifs de la modification 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, annexes,..)

La commune a souhaité engager la modification de son PLU avant l'approbation du PLUi afin de répondre à plusieurs objectifs notamment de permettre d'avantage d'emprise au sol en zone UBa mais a souhaité en parallèle définir de nouveaux espaces paysagers protégés dans cette même zone. Elle n'a pas souhaité attendre le PLUi dont le calendrier peut encore évoluer et a préféré prendre les devants.

Cette modification est donc « transitoire ». Elle tient compte du fait que le PLUi est en cours d'élaboration et qu'il devrait être approuvé dans un délai assez proche de l'approbation de la présente modification et de ce fait, certaines modifications attendront le PLUi. Il s'agit notamment du nouveau SAGE de l'Yerres 2022-2027 dont la révision a été lancée en 2019 et dont l'approbation est prévue début 2025.

2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Compte tenu des évolutions du PLU envisagées, il s'agit de mener une procédure de modification de droit commun conformément aux articles L 153-36 et L 153-44 du code de l'urbanisme qui stipulent :

«.....le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (article L.153-36)

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification » (article L.153-37)

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ... le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ». (article L.153-38)

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par ... le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code. » (article L. 153-41)

Les modifications apportées au dossier de PLU étant compatibles avec le PADD du PLU en vigueur et n'entraînant pas l'augmentation des possibilités de construire de plus de 20% dans le secteur considéré, c'est bien la procédure de modification de droit commun qui s'applique.

La présente modification du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la procédure de saisine transmise le 4 mars 2024 à l'autorité environnementale. L'avis conforme de la MRAe AKIF-2024-023 du 2 mai 2024, conclut à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Santeny après examen au cas par cas.

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente modification sont les suivantes :

- Pièce n° 1 : Rapport de présentation : Présentation et justification de la modification correspondant au présent document
- Pièce n° 2 : Règlement
- Pièce n° 3 : Plan de zonage

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

La présente notice tient lieu de modification du rapport de présentation. Elle comprend une annexe intégrant la nouvelle cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides ainsi que le tableau explicatif des différentes classes ainsi que les cartes du réseau hydrographique réglementaire de la commune.

Les modifications apportées aux pièces du dossier de PLU modifiées sont présentées ci-après.

(...)

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Le PLU en vigueur de Santeny contenait un certain nombre d'Espaces paysagers protégés (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 située à proximité immédiate de zones classées en ZNIEFF de type 1 et d'un corridor écologique repéré, en ajoutant de nouveaux espaces paysagers protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans les secteurs UBa et UBb.

En effet, l'entrée nord de la commune 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 inscrit au Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île de France (SRCE). Le Schéma Directeur d'Île de France, le SDRIF-E qui doit être approuvé par décret prochainement, conforte la préservation de ce corridor écologique.

Par ailleurs, 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 par une imperméabilisation des sols trop importante. Cette zone est par ailleurs, en risque fort retrait gonflement argile.

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.

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 de construction, notamment d'annexe et d'extension des constructions existante.

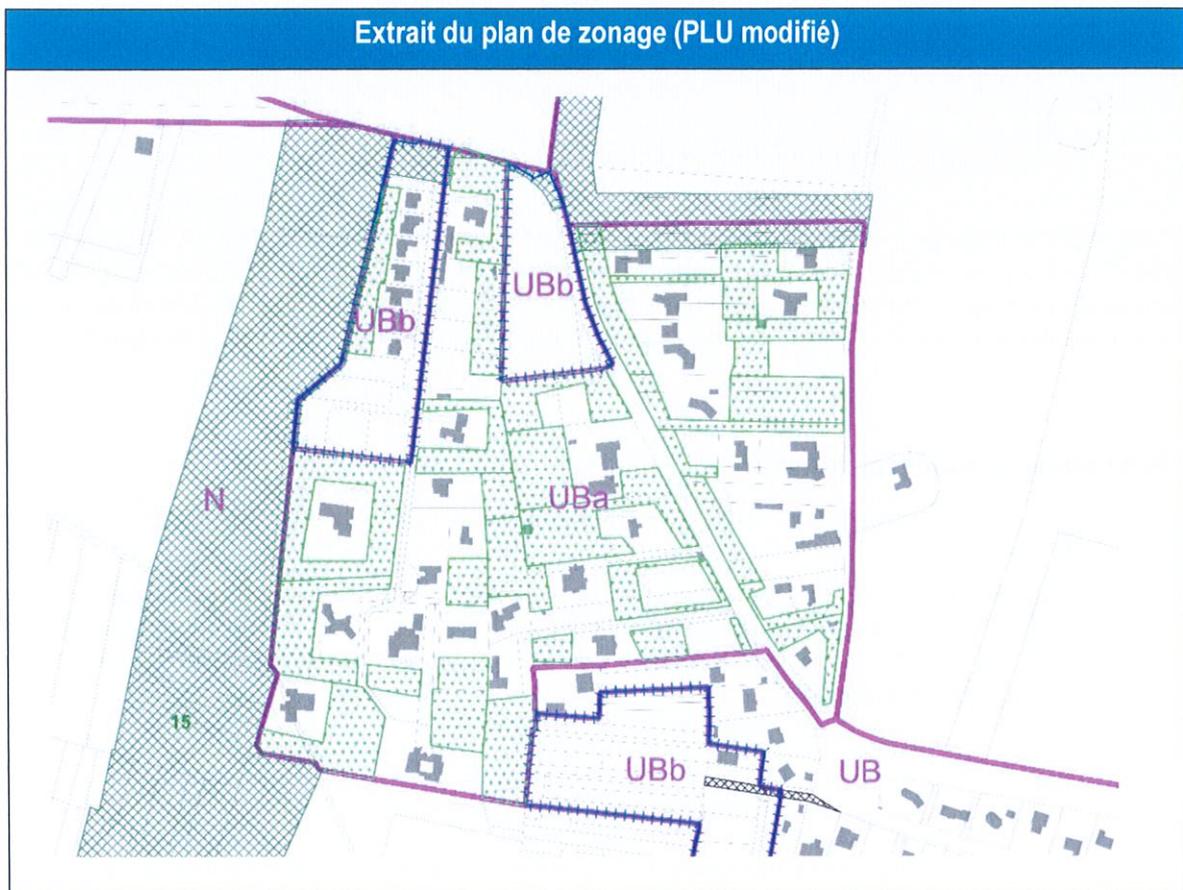
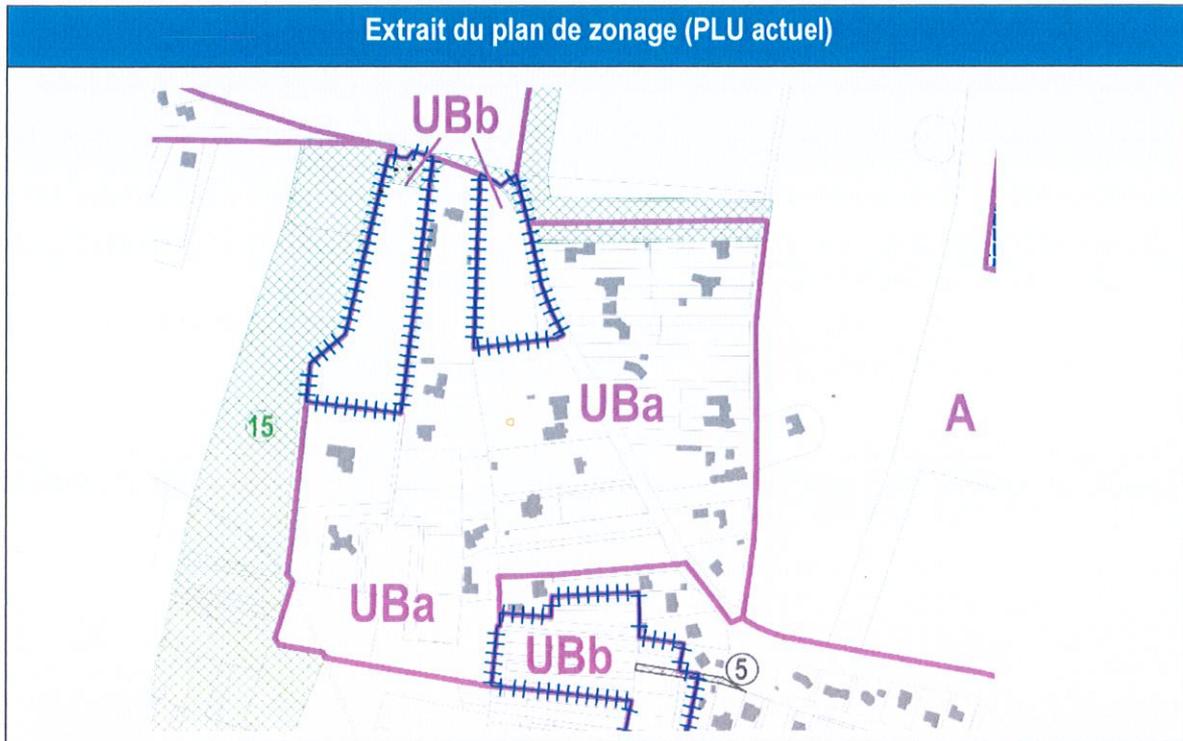
Les EPP représentent ainsi 1.7 % de la surface communale.

L'augmentation des surfaces d'EPP représente 0,5 % du territoire communal. Concernant les secteurs UBa et UBb, les pourcentages d'EPP sont bien inférieurs aux règles d'emprise au sol et d'obligations en matière de d'espaces libres et plantations.

L'instauration de ces 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.

Un repérage de la végétation existante a été effectué qui a permis de créer de nouveaux EPP en compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur et en tenant compte également de l'entrée en vigueur de la loi climat et résilience d'août 2021.

Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.



2. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Les changements apportés au règlement concernent les zones 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.

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

Par ailleurs 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 :

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc..).

2.1 LES CHANGEMENTS APPORTEES A LA ZONE UA

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.

Modifications apportées à l'article 7

L'article 7 concerne la réglementation encadrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La modification n°2 du PLU, vient apporter une précision sur l'implantation des annexes. La réglementation du PLU en vigueur utilise la référence à la surface de plancher pour caractériser les annexes ; elle est remplacée par la référence à l'emprise au sol des constructions plus adaptée et est adaptée selon la taille des annexes.

Le règlement de l'article 7 de la zone UA est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 7, zones UA,

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »,
- à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

(.....)

Règlement, article 7, zones UA,

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »,
- à 3 mètres pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- à 1 mètre pour les annexes **type abris de jardin** non attenantes à la construction principale d'habitation ~~dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage~~ et dont la surface de plancher ~~l'emprise au sol n'excède pas 20 m²~~ 12 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

(.....)

Modifications apportées à l'article 10

L'article 10 du règlement concerne l'ensemble des règles encadrant la hauteur maximale des constructions.

Le PLU en vigueur précise la hauteur maximale des annexes quelque soit la taille des annexes.

La modification du PLU apporte une précision sur la hauteur maximale des annexes en fonction de la taille de celles-ci mesurée à partir de leur emprise au sol.

Cette modification permet de mieux encadrer les projets et leur insertion dans le paysage urbain.

Le règlement de l'article 10 de la zone UA est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 10, zones UA,

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.

(...)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles non aménageables avec ou sans sous-sol).

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

(...)

Règlement, article 10, zones UA,

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.

(...)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles non aménageables avec ou sans sous-sol).

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

Pour les annexes supérieures à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 3,00 mètres

Pour les annexes inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 2,30 mètres (...)

Modifications apportées à l'article 11

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions et des aménagements de leurs abords. Outre les règles pour les constructions neuves cet article encadre les interventions sur les constructions existantes, sur les toitures, les façades, les annexes ainsi que sur les clôtures.

La modification n°2 du PLU vient enrichir 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 qui impactent fortement sur le paysage urbain, notamment celui de la zone UA correspondant au bourg historique.

Certaines règles sont uniquement reformulées sans entraîner de changement sur le fond.

Le règlement de l'article 11 de la zone UA est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 11, zone UA (PLU actuel)

(...)

► Pour les autres constructions :

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

(...)

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

(...)

Règlement, article 11, zone UA (PLU modifié)

(...)

► Pour les autres constructions :**1 - Toiture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les constructions doivent comporter une toiture à deux versants, ~~composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus~~, dont les pentes sont comprises entre ~~30°- 35°~~ et 45° ~~recouvertes de tuiles de terre cuite de petites dimensions de couleur rouge ou brun~~.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures terrasses sont interdites.

~~D'autres types de toitures pourront être autorisés en cas de surélévation ou d'extension sous réserve d'une bonne intégration avec l'architecture de la construction existante.~~

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

(...)

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements - Matériaux

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

~~Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.~~

~~Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.~~

~~Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme conformément à la palette de couleur de Santeny jointe en annexe du règlement.~~

~~Les volets seront des volets battants persiennés.~~

~~Dans les façades ne pouvant pas comporter d'ouvertures, les apports de lumières se feront obligatoirement par des menuiseries non ouvrantes et en verre opaque.~~

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.~~

~~Les bardages bois sont autorisés à condition qu'ils soient posés verticalement et que le bois soit résistant à l'épreuve du temps (Mélèze, Red Cedar, Douglas).~~

(...)

Règlement, article 11, zone UA (PLU actuel) suite

(...)

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures 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_i, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

► Les clôtures en bordure de voies :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil). Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25% (cf. schéma ci-dessous).

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes composées de pierres apparentes (moellons calcaires, meulières...) devront être maintenues ou, si reconstruction nécessaire, reconstruites à l'identique.

► Les clôtures en limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

(...)

Règlement, article 11, zone UA (PLU modifié) suite

(...)

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures 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 UAi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les murs pleins seront autorisés uniquement quand ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente. Les murs pleins en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduits comme les murs de façade seront couronnés d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.

► **Les clôtures en bordure de voies :**

Les clôtures existantes composées de **mur en** pierres apparentes (moellons calcaires, meulières...) devront être maintenues ou, si reconstruction nécessaire, reconstruites à l'identique.

La création de portail ou de portillon dans ces murs pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

La clôture **nouvelle** n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut **en maçonnerie, dont la d'une** hauteur maximale **de 0,90 mètre, n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical pouvant être occulté de moitié par un festonnage métallique, doublé ou non** d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil. ~~Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25% (cf. schéma ci-dessous).~~
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive.

~~Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.~~

► **Les clôtures en limite séparative :**

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,

- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
 - d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).
- (...)

Règlement, article 11, zone UA (PLU actuel) suite

- (...)

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être imposées.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Règlement, article 11, zone UA (PLU modifié)

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être imposées.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale. **Leur toiture devra être à 2 pans.**

Les abris de jardins de moins de 12m² devront être réalisés en bois revêtus d'une peinture de finition lazure.

~~L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible — ou la moins visible possible — depuis l'espace public, etc.~~

~~L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.~~

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ~~les antennes extérieures, parabolique ou non~~, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ~~ou bien sont enterrées~~, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

2.2 LES CHANGEMENTS APORTEES A LA ZONE UB

Les changements apportés au règlement du PLU 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.

Modifications apportées à l'article 6

L'article 6 concerne la réglementation encadrant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La modification n° 2 du PLU, vient apporter une souplesse sur l'implantation des piscines dans le secteur UBb. Le PLU en vigueur impose que les piscines soient implantées à l'arrière de la construction non visibles du domaine public.

La modification introduit une souplesse pour les terrains dont la configuration ne permet pas d'implanter une piscine sur l'arrière en imposant un retrait de l'espace public au moins égale à 6 mètres.

Le règlement de l'article 6 de la zone UB est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 6, zone UB (PLU actuel)

(...)

a. Dans le secteur UBb (concerné par des orientations d'aménagement et de programmation)

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

b. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve :
 - que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - que le linéaire de façade de l'extension n'excède pas 5 mètres de long.
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.

Règlement, article 6, zone UB (PLU modifié)

(...)

a. Dans le secteur UBb (concerné par des orientations d'aménagement et de programmation)

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

Pour les piscines autorisées 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.

b. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve :
 - que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - que le linéaire de façade de l'extension n'excède pas 5 mètres de long.
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales. Pour les terrains dont la configuration ne le permet pas, elles pourront être implantées à l'avant des constructions.

Modifications apportées à l'article 7

L'article 7 concerne la réglementation encadrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La modification n°2 du PLU, vient apporter une précision sur l'implantation des annexes. La réglementation du PLU en vigueur utilise la référence à la surface de plancher pour caractériser les annexes ; elle est remplacée par la référence à l'emprise au sol des constructions plus adaptée et est adaptée selon la taille des annexes.

Le règlement de l'article 7 de la zone UB est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 7, zone UB (PLU actuel)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa)

La marge de recul est au moins égale à 4 mètres, et à 8 mètres lorsque que la façade comporte des vues. Cette distance est portée à 812 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

b. Dans le secteur UBa

La marge de recul est au moins égale à 8 mètres. Cette distance est portée à 12 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² ; ces annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
 - que le linéaire de façade de l'extension n'excède pas 5 mètres de long.

Règlement, article 7, zone UB (PLU modifié)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa)

La marge de recul est au moins égale à 4 mètres, et à 8 mètres lorsque que la façade comporte des vues. Cette distance est portée à 12 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

b. Dans le secteur UBa

La marge de recul est au moins égale à 8 mètres. Cette distance est portée à 12 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives ;
- les annexes (abris de jardin) non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 2,5 mètres au faitage et dont la surface de plancher l'emprise au sol n'excède pas 20 12 m²; ces annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite,
- l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
 - que le linéaire de façade de l'extension n'excède pas 5 mètres de long.

Modifications apportées à l'article 9

L'article 9 régleme l'emprise au sol des constructions. Dans la zone UB en dehors du secteur UBa, le pourcentage d'emprise au sol reste inchangé.

Dans le secteur UBa, la règle du PLU en vigueur est bien plus contraignante du fait de la spécificité de ce secteur très végétalisé d'entrée de ville.

Compte tenu de la configuration de certains terrains, le pourcentage de 10% d'emprise au sol s'avère très contraignant.

La modification du PLU introduit donc une souplesse en passant de 10 à 15% l'emprise au sol dans ce secteur. En parallèle, et pour garder la forte végétalisation de ces terrains d'entrée de ville, sont ajoutés sur les grands terrains des espaces paysagers protégés, limitant ainsi l'emprise au sol constructible.

Le règlement de l'article 9 de la zone UB est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 9, zone UB (PLU actuel)

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa) :
 - 30% pour les premiers 500 m² de terrain de la superficie du terrain.
 - 20% au-delà de 500 m² de terrain, sans toutefois excéder 250 m² d'emprise au sol.
 - Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (13/10/2021), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.
- dans le secteur UBa :
 - 15% pour les premiers 1 500 m² de terrain de la superficie du terrain.
 - 10% au-delà de 1 500 m² de terrain, sans toutefois excéder 250 m² d'emprise au sol.

Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (13/10/2021), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Règlement, article 9, zone UB (PLU modifié)

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa) :
 - 30% pour les premiers 500 m² de terrain de la superficie du terrain.
 - 20% au-delà de 500 m² de terrain, sans toutefois excéder 250 m² d'emprise au sol.

Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (13/10/2021), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.

- dans le secteur UBa :
 - ~~15% pour les premiers 1 500 m² de terrain de la superficie du terrain.~~
 - ~~10% au-delà de 1 500 m² de terrain, sans toutefois excéder 250 m² d'emprise au sol.~~
 - Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (~~13/10/2021~~), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Modifications apportées à l'article 10

L'article 10 du règlement concerne l'ensemble des règles encadrant la hauteur maximale des constructions.

Le PLU en vigueur précise la hauteur maximale des annexes quelque soit la taille des annexes.

La modification du PLU apporte une précision sur la hauteur maximale des annexes en fonction de la taille de celles-ci mesurée à partir de leur emprise au sol.

Cette modification permet de mieux encadrer les projets et leur insertion dans le paysage urbain.

Le règlement de l'article 10 de la zone UB est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 10, zone UB (PLU actuel)

(...)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

(...)

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Règlement, article 10, zone UB (PLU modifié)

(...)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

~~Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.~~

Pour les annexes supérieures à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 3,00 mètres

Pour les annexes inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 2,30 mètres

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Modifications apportées à l'article 11

L'article 11 vient réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Il régit notamment les clôtures.

Le constat fait sur Santeny est que les clôtures ont un aspect très hétérogène, c'est pourquoi il convient de venir préciser et reformuler certaines règles pour une meilleure compréhension du public.

Les clôtures participant très fortement à la qualité des espaces publics et du paysage urbain, la modification du PLU fixe des règles plus précises sur les clôtures pour mieux encadrer le traitement des espaces publics.

Le règlement de l'article 11 de la zone UB est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 11, zone UB (PLU actuel)

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures 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.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Dans le secteur UBi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans le secteur UBb, conformément au document d'orientation d'aménagement, les clôtures doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

► **Les clôtures en bordure de voies :**

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine enduit des deux côtés, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil). Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25% (cf. schéma ci-dessous)

(...)

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

► **Les clôtures en limite séparative :**

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues des deux côtés d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
 - d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
 - d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).
- (...)

Règlement, article 11, zone UB (PLU modifié)

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures 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.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Dans le secteur UB_i, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans le secteur UB_b, conformément au document d'orientation d'aménagement et de programmation, les clôtures doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Les murs pleins seront autorisés uniquement quand ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente. Les murs pleins en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduits comme les murs de façade seront couronnés d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.

► Les clôtures en bordure de voies :

La clôture **nouvelle** n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine enduit ~~des deux côtés~~, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut en maçonnerie, dont la ~~d'une~~ hauteur maximale ~~de 0,90 mètre~~, n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical, ~~pouvant être occulté de moitié par un festonnage métallique~~, doublé ~~ou non~~ d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil)-Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25% (cf. schéma ci-dessous).

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- ~~L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,~~
- ~~L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur bahut.~~

~~Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.~~

► **Les clôtures en limite séparative :**

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

~~Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues des deux côtés d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :~~

- ~~• Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,~~
- ~~• Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.~~

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Règlement, article 11, zone UB (PLU actuel) suite

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

(...)

Règlement, article 11, zone UB (PLU modifié) suite**5 - Dispositions diverses**

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale. **Leur toiture devra être à 2 pans.**

Les abris de jardins de moins de 12 m² devront être réalisés en bois revêtus d'une peinture de finition lazure.

~~L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible ou la moins visible possible depuis l'espace public, etc.~~

~~L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.~~

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, **les antennes extérieures, parabolique ou non**, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ~~ou bien sont enterrées~~, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

2.1 LES CHANGEMENTS APPORTEES A 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 publics.

Modifications apportées à l'article 7

L'article 7 concerne la réglementation encadrant les implantations par rapport aux limites séparatives.

La modification n°2 du PLU, vient apporter une précision sur l'implantation des annexes. La réglementation du PLU en vigueur utilise la référence à la surface de plancher pour caractériser les annexes ; elle est remplacée par la référence à l'emprise au sol des constructions plus adaptée et est adaptée selon la taille des annexes.

Le règlement de l'article 7 de la zone UC est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 7, zone UC, (PLU actuel)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

(...)

b. Dans les secteurs UCb et UCc

Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage et la surface de plancher n'excède pas 20 m²; ces annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite,

(...)

Règlement, article 7, zone UC (PLU modifié)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

(...)

a. Dans les secteurs UCb et UCc

Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

b. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes (abris de jardin) non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 2,5 mètres au faitage et ~~la surface de plancher~~ l'emprise au sol n'excède pas ~~20-12~~ m²; ces annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite,

(.....)

Modifications apportées à l'article 10

L'article 10 du règlement concerne l'ensemble des règles encadrant la hauteur maximale des constructions.

Le PLU en vigueur précise la hauteur maximale des annexes quelque soit la taille des annexes.

La modification du PLU apporte une précision sur la hauteur maximale des annexes en fonction de la taille de celle-ci mesurée à partir de leur emprise au sol.

Cette modification permet de mieux encadrer les projets et leurs insertions dans le paysage urbain.

Le règlement de l'article 10 de la zone UC est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 10, zone UC (PLU actuel)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.

(...)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Règlement, article 10, zone UC (PLU modifié)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.

(...)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

~~Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.~~

Pour les annexes supérieures à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 3,00 mètres

Pour les annexes inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 2,30 mètres

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Modifications apportées à l'article 11

L'article 11 vient réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Il régit notamment les clôtures.

Le constat est fait sur Santeny que les clôtures ont un aspect très hétérogène, c'est pourquoi il convient de venir préciser et reformuler certaines règles pour une meilleure compréhension du public.

Les clôtures participant très fortement à la qualité des espaces publics et du paysage urbain, la modification du PLU fixe des règles plus précises sur les clôtures pour mieux encadrer le traitement des espaces publics.

Le règlement de l'article 11 de la zone UC est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

Règlement, article 11, zone UC (PLU actuel)

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures 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.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Dans le secteur UCi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

► Les clôtures en bordure de voies :

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).
- Soit d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublé de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

Les portails et portillons sont de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes sont harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

Règlement, article 11, zone UC (PLU modifié)

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures 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.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Dans le secteur UCi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

► **Les clôtures en bordure de voies :**

- **Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :**

La clôture **nouvelle** n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine enduit ~~des deux côtés~~, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut **en maçonnerie, dont la ~~d'une~~ hauteur maximale ~~de 0,90 mètre,~~ n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical, pouvant être occulté de moitié par un festonnage métallique, doublé ~~ou non~~ d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).**
- ~~Soit d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublé de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).~~

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- ~~L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,~~
- ~~L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur bahut.~~

Les portails et portillons sont de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes sont harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

(...)

Règlement, article 11, zone UC (PLU actuel) suite

(...)

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Dans le secteur UCa, les vérandas sont interdites en façade sur rue.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au

mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Règlement, article 11, zone UC (PLU modifié) suite

(...)

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Dans le secteur UCa, les vérandas sont interdites en façade sur rue.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale. **Leur toiture devra être à 2 pans.**

Les abris de jardins de moins de 12 m² devront être réalisés en bois revêtus d'une peinture de finition lazure.

~~L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible — ou la moins visible possible — depuis l'espace public, etc.~~

~~L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.~~

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, **les antennes extérieures, parabolique ou non**, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ~~ou bien sont enterrées~~, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

ANNEXES



Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles - 94 440 Santeny



Date d'impression :
15/11/2024 10:19:27

Parcelles en orange (donnée

Scan 25 (Couleurs) - (Donné

Rivières et canaux

Enveloppes d'alerte des zon

Noms des communes

Commune

500 m



Projection : Spherical
Mercator

Service producteur : DRIEAT Île-de-France (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France)

Données © MTES


**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le présent document est une synthèse du diagnostic approfondi et partagé, l'action 1.4 du PAPI.

Cette étude portant sur trois cours d'eau, l'Yerres, le Réveillon et la Ménagerie, permet d'apprécier les zones inondables, les enjeux et par conséquent la vulnérabilité des territoires face à des crues, phénomènes naturels et aléatoires.

Conformément à la Directive Inondation (mise en œuvre en France depuis 2010) trois scénarios de crues ont été considérés dans cette étude :

- Un scénario « fréquent » qui correspond à la crue d'avril 1999 sur l'Yerres, dont la période de retour est de l'ordre de 10 à 30 ans ;
- Un scénario « moyen » qui correspond à la crue de mars 1978, crue de référence du PPRI de l'Yerres de période de retour de l'ordre de 50 ans à 100 ans ;
- Un scénario « extrême » qui correspond à un événement non survenu sur le territoire, au caractère exceptionnel dont la période de retour est de l'ordre de 300 à 1 000 ans.

De plus, sur la base de ces scénarios une estimation des dommages économiques est réalisée sur les enjeux monétaires suivants : les logements, les entreprises, les activités agricoles et les établissements publics.

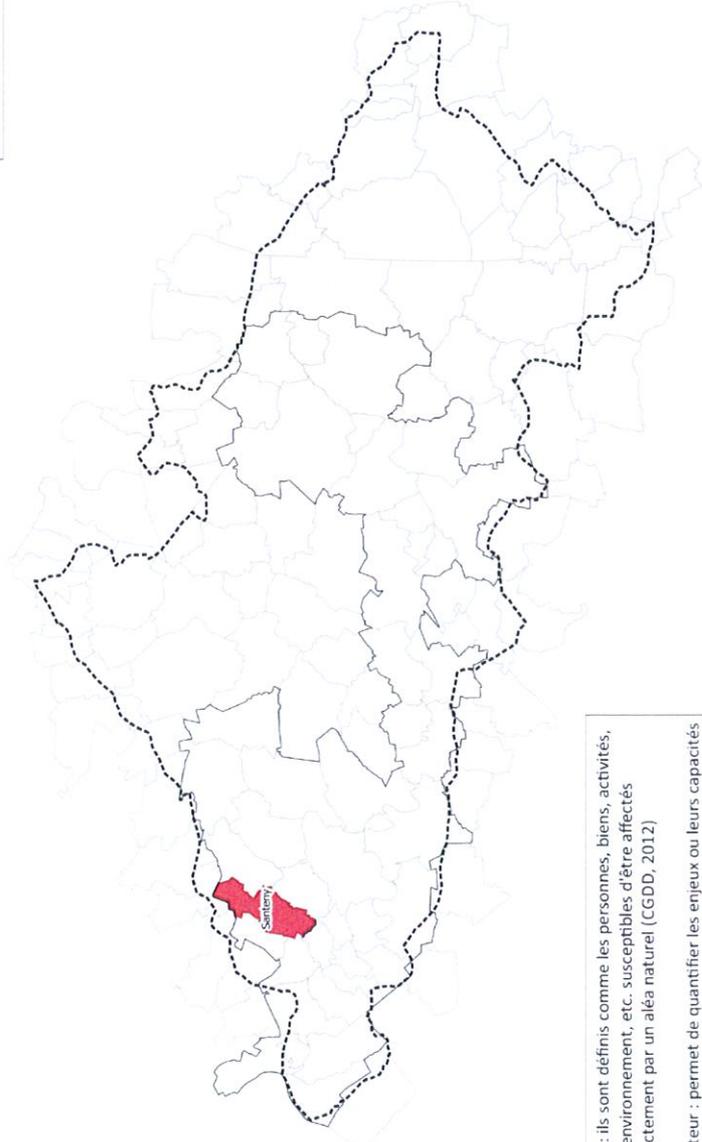
Le document de synthèse comprend donc les éléments suivants :

- Les cartes des zones inondables selon les scénarios considérés ;
- Les cartes des enjeux sur les thèmes :
 - Santé humaine ;
 - Economie ;
 - Environnement et Patrimoine Culturel ;
- Une estimation des dommages économiques sur les enjeux monétaires.

Les cartographies présentées dans cette synthèse permettent de localiser l'ensemble des enjeux présents sur le territoire communal.

Les tableaux synthétisent les indicateurs du risque issus du croisement entre les enjeux et la zone inondable.

Malgré tout le soin apporté à la fiabilisation des données, il est possible que certaines imprécisions subsistent. Celles-ci ne sont toutefois pas de nature à remettre en cause les ordres de grandeur estimés et le diagnostic réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes riveraines de l'Yerres, du Réveillon et du ru de la Ménagerie.



Définition des enjeux : ils sont définis comme les personnes, biens, activités, moyens, patrimoine, environnement, etc. susceptibles d'être affectés directement ou indirectement par un aléa naturel (CGDD, 2012)

Définition d'un indicateur : permet de quantifier les enjeux ou leurs capacités localisés dans la zone inondable (ZI), à l'exception des indicateurs "capacité d'hébergement communale hors ZI" et "nombre d'entreprises aidant à la reconstruction hors ZI"



Le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie a mis au point une méthodologie permettant d'évaluer la vulnérabilité du territoire face aux inondations : l'Analyse Multi-Critères.

Celle-ci propose de calculer des indicateurs (P, S et M), qui permettent de mesurer le niveau de risque du territoire selon l'exposition de tel ou tel enjeu au débordement de cours d'eau.

Le Syage a intégré ces indicateurs à sa propre méthode d'analyse plus exhaustive.

LES ENJEUX SELON LES QUATRE THÉMATIQUES DE LA DIRECTIVE INONDATION

Thématique DI	Dénomination enjeu PAPI	Nature (si différente)
Santé humaine	Barrages	Pas d'indicateur spécifique
	Digues	Pas d'indicateur spécifique
	Ponts et passerelles	/
	Eaux de plaisance	Aucun enjeu identifié dans l'EHEGM
	Établissements utiles à la gestion de crise*	Casernes militaires Centres techniques Préfectures Établissements pénitentiaires Casernes de pompiers
	Bâtiments de logements	CRS Centres SDIS Gendarmeries Mairies Postes ou hôtels de police /
	Population	/
	Eau potable**	/
	Établissements de santé	Établissements médico-social Cliniques médicales Hôpitaux Centres culturels Crèches Établissements sportifs Foyers Établissements d'enseignements Lieux de culte Maisons de retraite Salles polyvalentes Camping Chambres d'hôtes Gîtes Hôtels
	Établissements Recevant du Public hors santé*	
Hébergements touristiques		

Les enjeux propres à la santé humaine

* Enjeux utiles à la gestion de crise

** Enjeux utiles à la gestion post-crise

Acronymes :

- DI : Directive Inondation
- CGDD : Commissariat Général au Développement Durable
- EP : Eaux Pluviales
- EU : Eaux Usées
- ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- IPPC : Integrated Pollution Prevention and Control
- STEU : Station de Traitement des Eaux Usées

Nota : Les campings, centres culturels, chambres d'hôtes, cliniques médicales, crèches, établissements d'enseignements, établissements médico-sociaux, établissements sportifs, foyers, gîtes, hôpitaux, hôtels, lieux de culte, maisons de retraite et salles polyvalentes sont considérés comme des établissements sensibles. Ils sont retenus pour le calcul de l'indicateur P3 relatif aux capacités d'accueil des établissements sensibles en zone inondable (voir Thématique Santé Humaine).

Thématique DI	Dénomination enjeu PAPI	Nature (si différente)
Activités économiques	Transports par voie aérienne	Aucun enjeu identifié dans l'EHEGM
	Transports RATP	Aucun enjeu identifié dans l'EHEGM
	Réseau routier*	/
	Réseau ferré	/
	Gares	/
	Postes « énergies et télécommunications » **	Postes HTA/BTA Postes sources
		Postes de détente de gaz
		Répartiteurs téléphoniques (facultatif)
		Sous-stations de réseaux de chaleur urbains
		Usines de production électrique
	Entreprises	/
	Stations essences	/
	Bâtiments agricoles	/
	Surfaces agricoles	/

Les enjeux propres aux activités économiques

Thématique DI	Dénomination enjeu PAPI	Nature (si différente)
Environnement	Espaces naturels protégés	Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2
	Plans d'eau	Zones de protection des habitats et des espèces Marais
	Gestion des déchets	Mares et plans d'eau Zones humides Déchetteries
	Sites dangereux	ICPE Installations SEVESO ICPE
		"Usines" de l'IGN Installations nucléaires de base
		/
		Postes anti-crue (EP)
		Postes de relèvement (EP et EU)
		Postes de relèvement (EU)

Les enjeux propres à l'environnement

Thématique DI	Dénomination enjeu PAPI	Nature (si différente)
Patrimoine culturel	Musées	/
	Sites protégés	Monuments historiques Sites classés

Les enjeux propres au patrimoine culturel

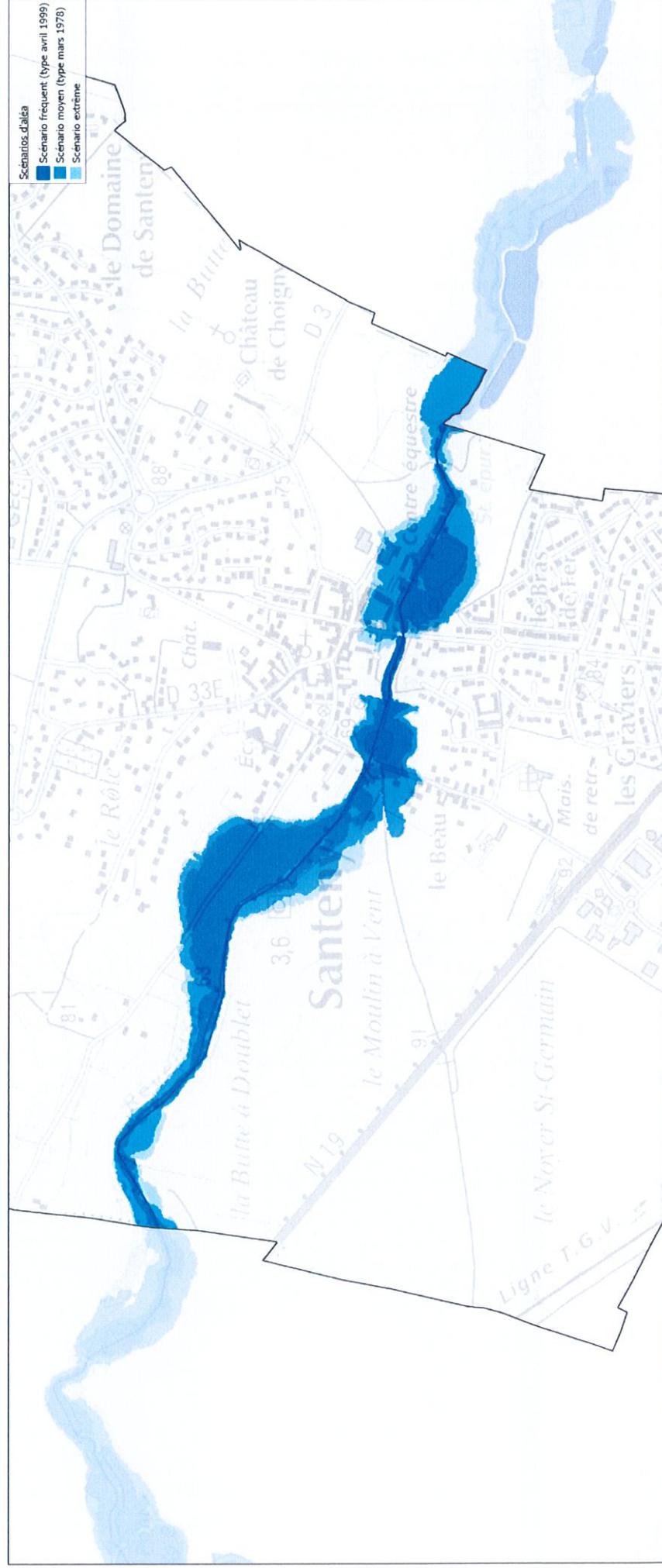
LES SCÉNARIOS D'ALÉA

La commune de Santeny, et plus particulièrement son centre, est traversée par le Réveillon.

À l'amont de la commune, pour les trois scénarios étudiés, les surfaces inondées sont essentiellement agricoles. Au niveau du village, une zone de stockage apparaît dès le scénario "fréquent" de type avril 1999 à l'amont de la rue de la Libération.

Pour la crue propre au scénario "moyen" de type mars 1978, une partie de la zone urbaine à l'amont de l'avenue du Général Leclerc comprenant notamment une école ainsi qu'une station d'épuration est touchée.

L'emprise inondable issue du scénario "extrême" est plus importante au niveau des zones de stockage citées précédemment.



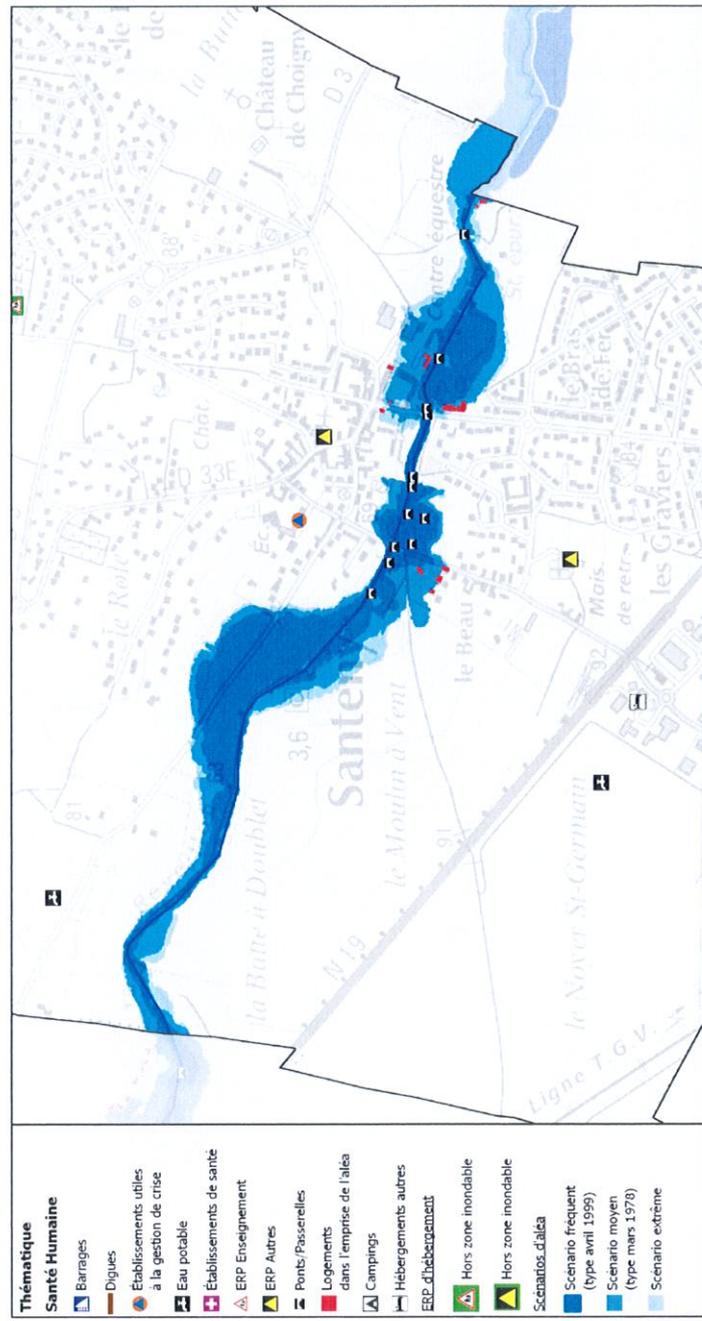
THÉMATIQUE SANTÉ HUMAINE

L'impact du scénario "fréquent" de type avril 1999 sur les enjeux relatifs à la santé humaine est limité sur la commune de Santeny, avec seulement deux habitations exposées, à l'est de l'avenue du Général Leclerc. Celui-ci augmente légèrement pour les deux scénarios d'âlés d'occurrence les plus faibles, avec respectivement 13 et 15 logements concernés pour le scénario "moyen" de type mars 1978, et le scénario d'âlé "extrême".

Environ une cinquantaine de personnes sont exposées dès le scénario "moyen" de type mars 1978.

Nota : Les établissements d'enseignement, les établissements sportifs, les centres culturels et les salles polyvalentes ont été conservés pour le calcul de l'indicateur S2.

Thématique Santé Humaine – Indicateurs relatifs aux enjeux inondés pour les différents crues



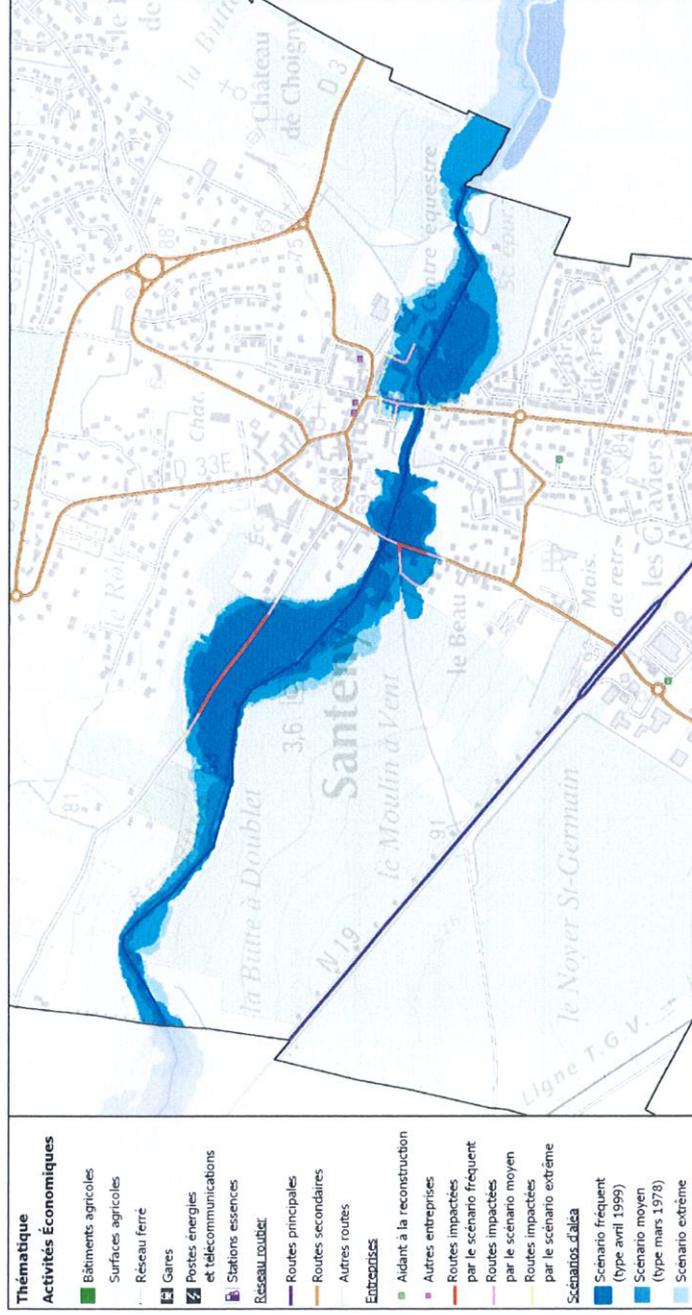
Thématique DI	Enjeux PAPI	Indicateurs AMC	Indicateurs PAPI			Scénarios d'âlé		
			Fréquent (type avril 1999)	Moyen (type mars 1978)	Extrême			
Santé Humaine	Logements		2	13	15			
		Nombre de logements total						
		Nombre de logements individuel de plain-pied	-	1	1			
		Nombre de logements individuel à étage	2	12	14			
	Nombre de logements collectif	-	-	-				
	Part des personnes habitant dans des logements de plain-pied (en %)	-	-	-				
	Nombre d'habitants	13	48	53				
	Nombre d'établissements utiles à la gestion de crise	-	-	-				
	Nombre d'établissements de santé	-	-	-				
	Nombre d'ERP	-	-	-				
	Capacité d'accueil des établissements sensibles	-	-	-				
	Nombre de bâtiments non renseignés en ZI (capacité d'accueil bâtiments sensibles)	-	-	-				
	Nombre d'hébergements touristiques	-	-	-				
	Capacité d'accueil des campings	-	-	-				
	Capacité d'hébergement communale hors ZI / Nb bâti non renseigné (hors ZI)	0 / 0	0 / 0	0 / 0				
	Eau potable							
	Ponts et passerelles		6	10				
	Barrages		-	-				
	Digues		-	-				
	Eaux de plaisance		-	-				

THÉMATIQUE ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les surfaces agricoles constituent les seuls enjeux propres aux activités économiques, impactés sur la commune de Santeny. Il s'agit principalement de secteurs propres à l'arboriculture, ou de blé dans une moindre mesure, ainsi que de terres non cultivées à faible valeur ajoutée.

Environ 5 hectares de surfaces agricoles apparaissent impactés pour le scénario d'aléa "fréquent" de type avril 1999, contre 10 pour le scénario "moyen" de type mars 1978, et 12 pour le scénario d'aléa "extrême".

On note que le réseau routier communal pourrait subir des perturbations significatives dès le scénario "moyen" de type mars 1978, avec notamment la rue de la Libération empruntée par plus de 5 500 véhicules chaque jour, inondée dès le scénario "moyen" de type mars 1978. La rue du Réveillon ainsi que l'avenue du Général Leclerc, sont également inondées dès cette occurrence de crue.

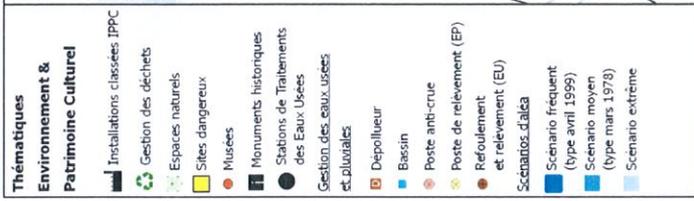


Thématique Activités Économiques – Indicateurs relatifs aux enjeux inondés pour les différents crues

Thématique DI	Enjeux PAPI	AMC	Scénarios d'aléa		
			Fréquent (type avril 1999)	Moyen (type mars 1978)	Extrême
Activités économiques	Entreprises	P7	-	-	-
	Réseau routier	P6	9	9	9
	Réseau ferré	P5	0,3	0,7	0,9
			5 560	5 560	5 560
	Gares		-	-	-
	Bâtiments agricoles		-	-	-
	Surfaces agricoles		-	-	-
	Postes "énergies et télécommunications"	S3	5	10	12
	Stations essences		-	-	-
	Transports par voie aérienne		-	-	-
	Transports RATP		-	-	-

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT

On ne note aucun impact sensible des scénarios d'aléas étudiés sur les enjeux environnementaux présents au sein de la commune de Santeny.



THÉMATIQUE PATRIMOINE CULTUREL

Il en est de même en ce qui concerne les enjeux patrimoniaux.

Thématiques Environnement et Patrimoine Culturel - Indicateurs relatifs aux enjeux inondés pour les différents crues

Thématique DI	Enjeux PAPI	Indicateurs AMC	Indicateurs PAPI		Scénarios d'aléa	
			Nombre de déchets	Indicateurs PAPI	Fréquent (type avril 1999)	Moyen (type mars 1978)
Environnement	Gestion des déchets	P9	Nombre de déchetteries	-	-	-
			Nombre d'IPP	-	-	-
			Capacité de traitement (en tonnes/an)	-	-	-
	Sites dangereux	P10	Capacité de stockage (en tonnes/an)	-	-	-
			Nombre d'installations SEVESO	-	-	-
			Nombre d'ICPE	-	-	-
	STEU	P8	Nombre de non ICPE	-	-	-
			Nombre d'installations nucléaires de base	-	-	-
			Nombre de STEU	-	-	-
Patrimoine culturel	Sites protégés Musées	S4	Charge journalière entrante en moyenne annuelle (en EH)	-	-	-
			Habitants raccordés	-	-	-
			Superficie des espaces naturels protégés (en ha)	1	1	2
	Plans d'eau		Nombre d'ouvrages EU et EP	-	-	-
		P11	Nombre de sites protégés	-	-	-
		S5	Nombre de musées	-	-	-
			Nombre annuel de visiteurs	-	-	-

DOMMAGES A L'ÉCHELLE COMMUNALE

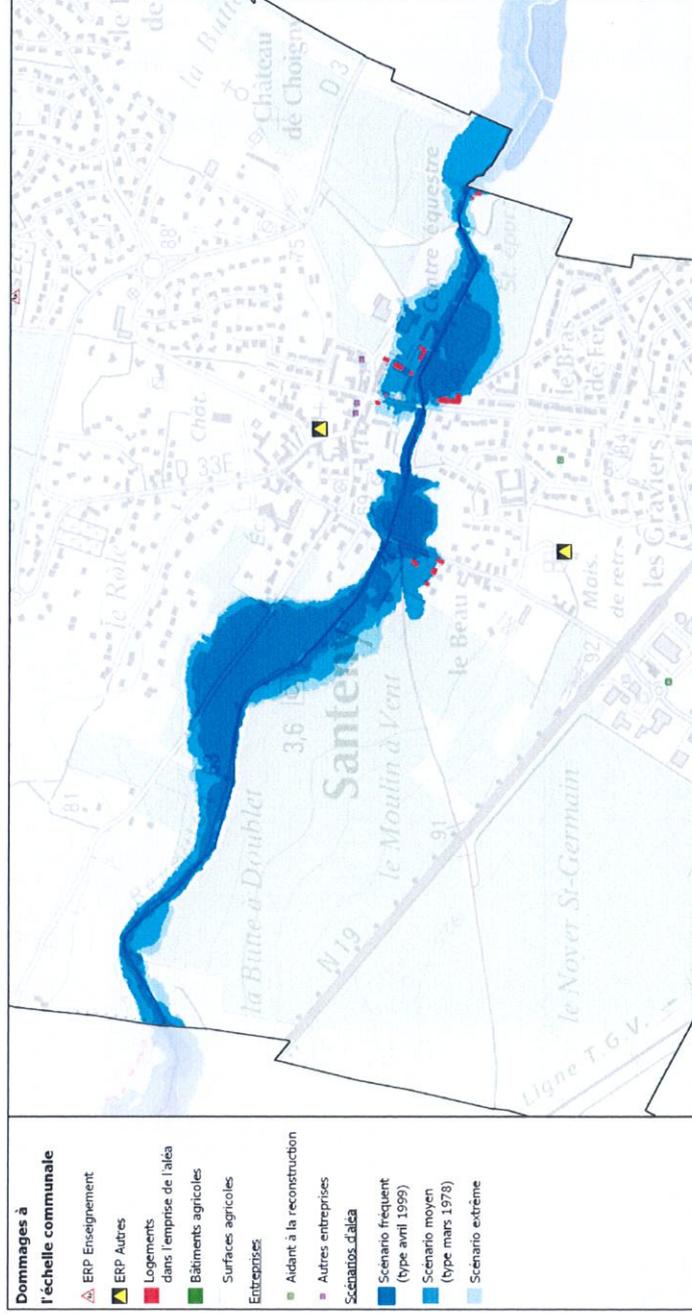
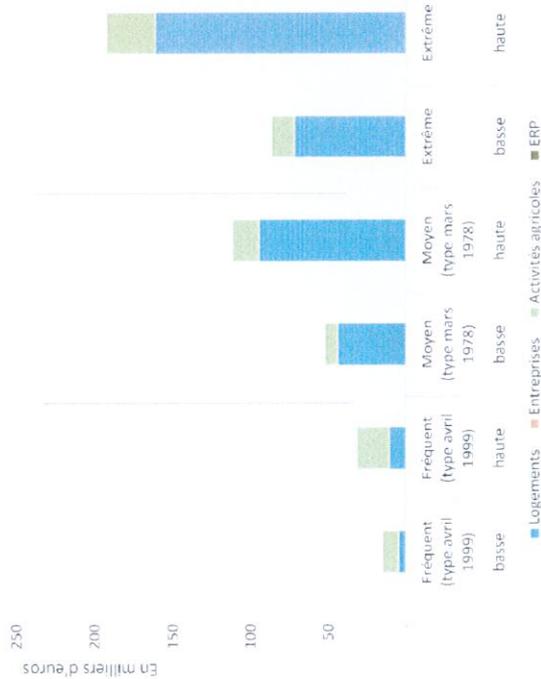
Le coût des inondations propre au scénario "fréquent" de type avril 1999 sur la commune est induit de manière équivalente par les impacts aux surfaces agricoles aux logements. Le montant total de ces derniers est compris entre 15 et 31 k€.

Pour les deux autres scénarios étudiés, les dommages aux surfaces agricoles n'excèdent pas la valeur de 31 k€. L'absence de dommages concernant les bâtiments agricoles, s'explique par la très faible superficie de ces structures au sein des entreprises inondables.

Des dommages aux logements d'une valeur allant de 44 à 95 k€ sont à signaler dès le scénario d'aléa "moyen" de type mars 1978. Le coût de ces derniers double pour le scénario d'aléa "extrême".

Nota : Le graphique représente la somme des dommages à l'échelle communale pour une hypothèse favorable ("basse"), où le mobilier est déplacé à temps, les dommages indirects aux entreprises sont faibles, et où la crue survient en hiver limitant (en règle générale, sauf exceptions) les dommages aux activités agricoles. Elle est comparée à l'hypothèse défavorable ("haute"), où le mobilier n'est pas déplacé, etc.

Estimation des dommages par type d'enjeu (hypothèses basse et haute)



Dommages à l'échelle communale

- ERP Enseignement
- ERP Autres
- Logements dans l'emprise de l'aléa
- Bâtiments agricoles
- Surfaces agricoles
- Entreprises
- Aidant à la reconstruction
- Autres entreprises
- Scénarios d'aléa
- Scénario fréquent (type avril 1999)
- Scénario moyen (type mars 1978)
- Scénario extrême

Dommages à l'échelle communale - Indicateurs relatifs aux montants des dommages par type d'enjeu pour les différentes crues

Dommages	Enjeux PAPI	Indicateurs AMC	Indicateurs PAPI	Scénarios d'aléa		
				Fréquent (type avril 1999)	Moyen (type mars 1978)	Extrême
Logements	Logements			11 k€	95 k€	161 k€
Entreprises	Entreprises			0 k€	0 k€	0 k€
	Entreprises (sans déplacement de mobilier)	M1		4 k€	44 k€	72 k€
Agriculture	Entreprises (dommages indirects faibles)	M2		0 k€	0 k€	0 k€
	Entreprises (dommages indirects graves)			0 k€	0 k€	0 k€
	Entreprises (dommages indirects graves)			0 k€	0 k€	0 k€
ERP	ERP			0 k€	0 k€	0 k€
	ERP			0 k€	0 k€	0 k€
	ERP			0 k€	0 k€	0 k€
	ERP			0 k€	0 k€	0 k€
Moyenne des hypothèses favorables et défavorables				24 k€	82 k€	140 k€