

Département du VAL-DE-MARNE
Commune de SANTENY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2 : RAPPORT DE PRESENTATION

Révision du PLU
Document arrêté le : 01/06/2016

Document approuvé le : 09/03/2017
par délibération N° : CT2017.2 / 027
du conseil de territoire du GPSEA

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire


Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I.	LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	9
1.	Le canton du Plateau Briard	9
2.	Les Syndicats intercommunaux	9
3.	La Métropole du Grand Paris	10
4.	Les principes généraux de la législation nationale	12
5.	Compatibilité avec les documents supra-communaux	13
5.1	Le Schéma Directeur de la Région Île de France	13
5.2	Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (P.D.U.I.F.)	17
5.3	Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Orly	18
5.4	Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	18
5.5	Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres	18
6.	Prise en compte des documents supra-communaux	19
6.1	Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage	19
6.2	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	19
7.	Documents de référence impactant le PLU	21
7.1	Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)	21
7.2	Le Plan Climat Energie du Val-de-Marne	21
7.3	Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile de France	21
7.4	Le Schéma Régional Eolien d'Ile de France	22
II.	LE CONTEXTE COMMUNAL	23
1.	DIAGNOSTIC ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES	23
1.1	La population	23
1.2	Le parc immobilier et son évolution	31
1.3	Le contexte économique de Santeny	41
1.4	Le degré d'équipement et de services de la commune et sa couverture numérique	59
2.	ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	65
2.1	Les composantes physiques, naturelles et paysagères du site	65
2.2	Le cadre de vie et le fonctionnement urbain	124
2.3	Nuisances et risques technologiques	167
2.4	La gestion des déchets	181
2.5	Les servitudes d'utilité publique (SUP)	182
III.	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	184
1.	LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	184
2.	LE CONTEXTE COMMUNAL	187

IV. LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS, PREVISIONS ET BESOINS 197

1. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	197
1.1 Les secteurs résidentiels homogènes.....	197
1.2 Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.....	199
1.3 Les espaces non comptabilisés dans le potentiel de densification à vocation d'habitat	200
2. Les prévisions économiques et démographiques.....	200
3. Les besoins répertoriés	200

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LA DELIMITATION DES ZONES 202

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	202
2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	212
2.1 Secteur relatif à l'extension de la zone d'activités.....	212
2.2 Les différents secteurs à vocation dominante d'habitat.....	213
3. Justification des objectifs de développement du PADD et des OAP au regard des documents supra-communaux et des besoins de la commune	217
3.1 Justification des objectifs du PADD et des OAP au regard du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013.....	217
3.2 Justification des objectifs du PADD et des OAP au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 225	
3.3 Justification des objectifs du PADD et des OAP au regard du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres.....	226
3.4 Justification des objectifs de développement du PADD et des OAP au regard des besoins de la commune.....	227
4. Les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables	230
4.1 Justifications du zonage et du règlement	230
4.2 Justification du découpage des secteurs à l'intérieur des zones agricoles et naturelles, notamment pour les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)	260
4.3 La vocation des emplacements réservés.....	260

VI. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 262

1. Ressource en eau	262
1.1 Eau potable et assainissement.....	262
1.2 Les risques naturels.....	264
2. Le milieu naturel et le paysage	265
2.1 Incidence NATURA 2000	266
2.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	267
2.3 Les milieux humides	267
2.4 Préservation des espaces boisés, éléments paysagers et continuités écologiques.....	268
3. L'espace agricole	268
4. Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles.....	269

5.	Le patrimoine et l'architecture	270
5.1	Le patrimoine architectural.....	270
5.2	Le patrimoine archéologique	270
6.	Les voies de communication et les déplacements	271
7.	Les risques technologiques	272
8.	Le bruit et la qualité de l'air	272
9.	L'énergie	273
10.	Les indicateurs à élaborer pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU	274

PREAMBULE

La commune de Santeny, située au Sud-Est du département du Val-de-Marne, a prescrit par délibération en date du 09 mars 2015 la révision de son Plan Local de l'Urbanisme.

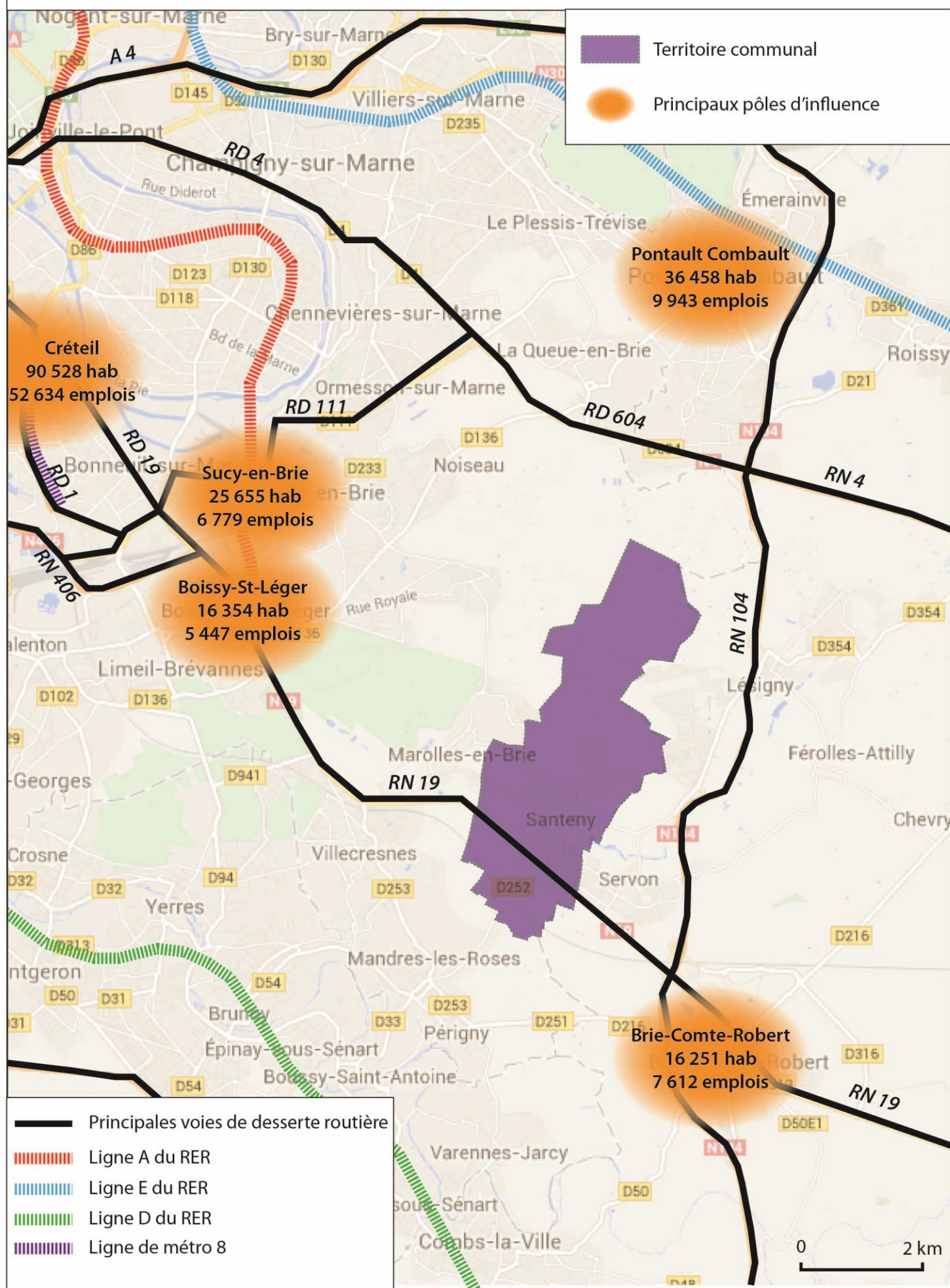
La révision du PLU est l'occasion pour les Santenois de participer aux choix de développement futurs et aux grandes orientations que devra prendre la commune au cours des prochaines années. L'objet du PLU est avant tout d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune avant de définir, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque parcelle du territoire communal.

Ce projet « *détermine les conditions permettant d'assurer :*

- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité.*
- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*
- *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Le Plan Local d'Urbanisme doit donc programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux.

Contexte supracommunal de Santeny



I. LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

La commune de Santeny est située en limite Sud-Est du département du Val-de-Marne, à 20 kms environ de Paris. Elle est limitrophe du département de Seine-et-Marne à l'Est et traversée par les voies routières suivantes : la RN 19 dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est, la RD 252 qui relie Mandres-les-Roses au Sud-Ouest à Marolles-en-Brie à l'Ouest, la RD 261 qui contourne le bourg ancien par le Nord-Est et assure une liaison avec Servon et Lésigny via la RD 51.

Santeny fait partie de l'arrondissement de Créteil et appartient au canton de Villecresnes. Elle est limitrophe aux communes suivantes : Marolles-en-Brie, Villecresnes, Mandres-les-Roses, Servon, Lésigny, La Queue-en-Brie et Sucy-en-Brie.

1. Le canton du Plateau Briard

Santeny fait partie du canton du Plateau Briard qui comprend 8 communes : Boissy-Saint-Léger, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Périgny, La Queue-en-Brie, Santeny et Villecresnes.

2. Les Syndicats intercommunaux

Santeny adhère aux syndicats suivants :

- Syndicat Intercommunal de la Petite Enfance
- Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE)
- Syndicat Intercommunal du Lycée de Limeil-Brévannes
- Syndicat Intercommunal du Lycée technique Christophe Colomb de Sucy en Brie
- Syndicat Intercommunal des eaux Servon/Santeny
- Syndicat Intercommunal SUD'ELEG
- Syndicat pour l'Equipeement hospitalier Sud-Est de la Région Parisienne (CHIV)
- Syndicat pour la maison de retraite intercommunale « Au vieux colombier »
- Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple Vallée de l'Yerres et des Sénarts (SIVOM)

3. La Métropole du Grand Paris

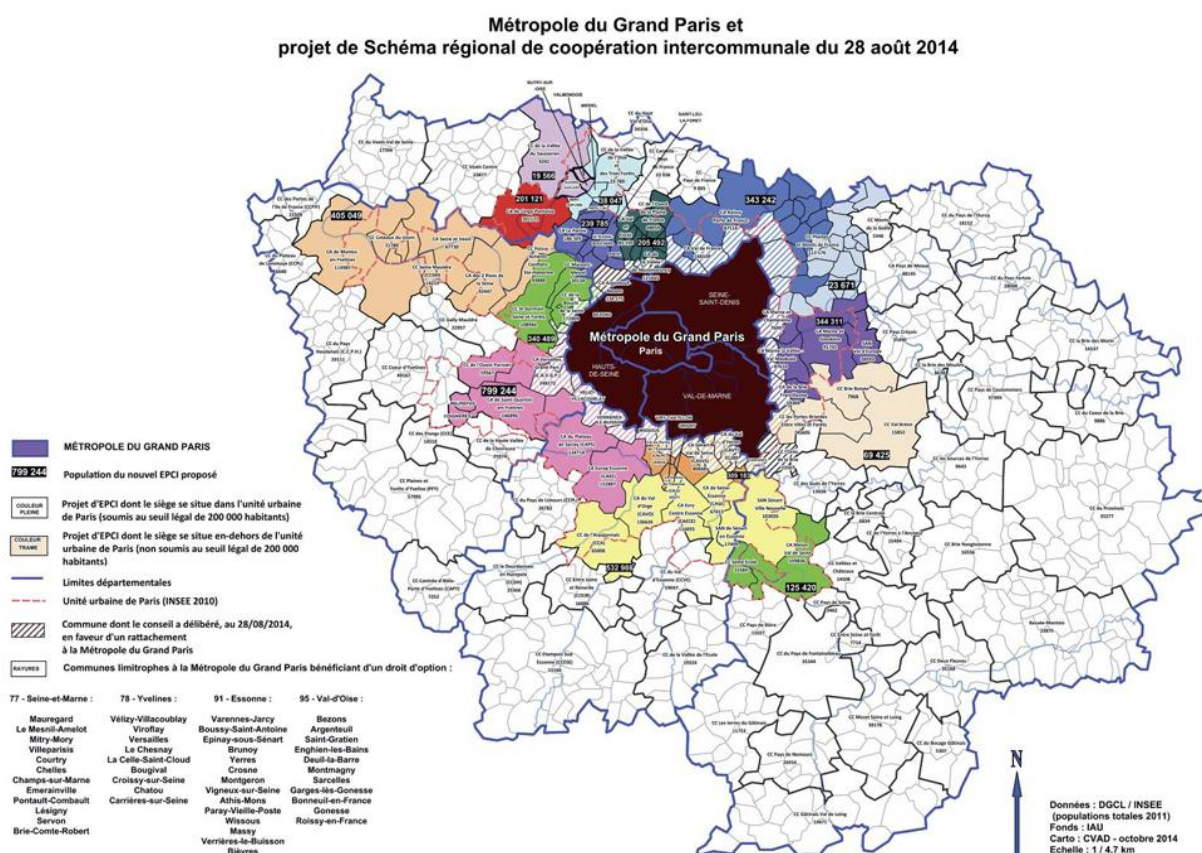
La loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM) du 27 janvier 2014, crée, au 1er janvier 2016, un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre composé de l'ensemble des communes de petite couronne (dont Santeny), par un processus de fusion des EPCI existants, et d'intégration des communes isolées.

Cet EPCI à fiscalité propre à statut particulier est nommé Métropole du Grand Paris (MGP). Il sera divisé en territoires de 300.000 habitants au minimum.

La MGP est dotée de 5 compétences :

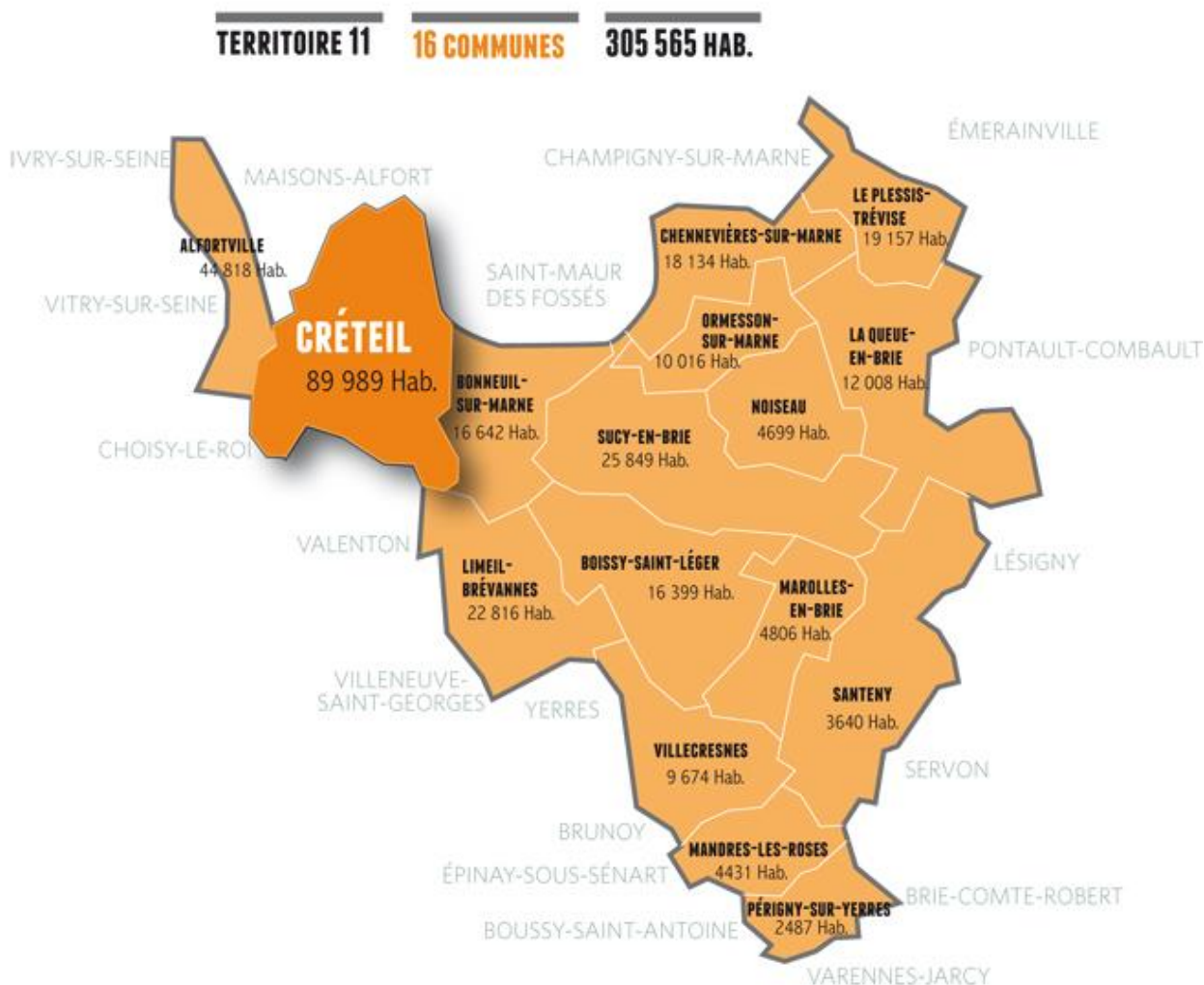
- Aménagement de l'espace métropolitain
- Politique locale de l'habitat
- Politique de la ville
- Développement et aménagement économique (d'intérêt métropolitain)
- Protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie.

La MGP est constituée « en vue de la définition et la mise en œuvre d'actions métropolitaines afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, de réduire les inégalités entre les territoires qui la composent, de développer un modèle urbain, social et économique durable, moyens d'une meilleure attractivité et compétitivité au bénéfice de l'ensemble du territoire national ».



Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Santeny fait partie avec 15 autres communes du Val-de-Marne du territoire « Grand Paris Sud Est Avenir et se substitue à l'ancienne Communauté de Communes du Plateau Briard dont faisait partie la commune.

Territoire « Grand Paris Sud Est Avenir »



Source : Ville de Créteil

Les compétences propres :

- Gestion des déchets ménagers et assimilés
- Assainissement et eau
- Politique de la ville
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Plan Climat Air Energie
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt territorial
- Action sociale d'intérêt territorial

Les compétences partagées avec la Métropole

- Aménagement
- Développement économique
- Habitat

4. Les principes généraux de la législation nationale

Selon l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. ».

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables en compatibilité avec les principes de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Qu'est-ce que le développement durable?

Conformément à l'article L.110-II du nouveau Code de l'Environnement : « L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

5. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le P.L.U. doit être compatible avec les documents supra communaux suivants.

5.1 Le Schéma Directeur de la Région Île de France

Le PLU de Santeny doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Suite à la décision, en 2004, de l'assemblée régionale d'Ile-de-France d'engager la révision du S.D.R.I.F. de 1994, un nouveau projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a vu le jour. Ce projet a été arrêté par délibération du Conseil Régional le 18 octobre 2012, puis a été soumis à enquête publique au printemps 2013. Le schéma directeur de la région Île-de-France a enfin été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le conseil d'État.

Le schéma directeur vise à renforcer la robustesse de la région d'Ile-de-France afin de répondre à trois grands défis pour l'Ile-de-France, communs aux grandes régions métropolitaines du monde :

- La solidarité territoriale (démographique, sociale, logements, emploi, infrastructures, équipements...)
- L'anticipation des mutations environnementales (climat, espaces ouverts, ressources naturels, biodiversité, risques, nuisances...)
- L'attractivité de la région et la conversion écologique et sociale de l'économie (mondialisation, économie, entreprises, dynamiques territoriales, innovations...)

LES GRANDS OBJECTIFS DU SDRIF

Produire plus de logements dans des quartiers renouvelés

La production de logements est en enjeu prioritaire pour l'Île-de-France. Le SDRIF vise un objectif de construction de 70 000 logements par an d'ici 2030 et une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux (objectif non prescriptif de 30 % de logements sociaux). Outre ce chiffre, le SDRIF prévoit une amélioration qualitative du parc existant afin d'améliorer les conditions de vie de chaque francilien, dans une ville intense joignant logements, emplois, services, équipements, espaces de détente et un réseau de transport performant.

Miser sur des équilibres territoriaux et favoriser la pluralité

Fort du dynamisme démographique et de la richesse sociale et culturelle de l'Ile-de-France, le SDRIF porte une attention particulière à la diversité des modes de vie des Franciliens. Le projet régional prévoit les conditions d'accueil et de rééquilibrage de nouveaux logements et de nouveaux emplois et vise un objectif de création de 28 000 emplois par an d'ici 2030. L'accroissement équilibré des fonctions résidentielles et économiques et le rééquilibrage de ces deux composantes entre l'est et l'ouest de l'Ile-de-France répondent à la nécessité d'une plus grande mixité sociale et urbaine.

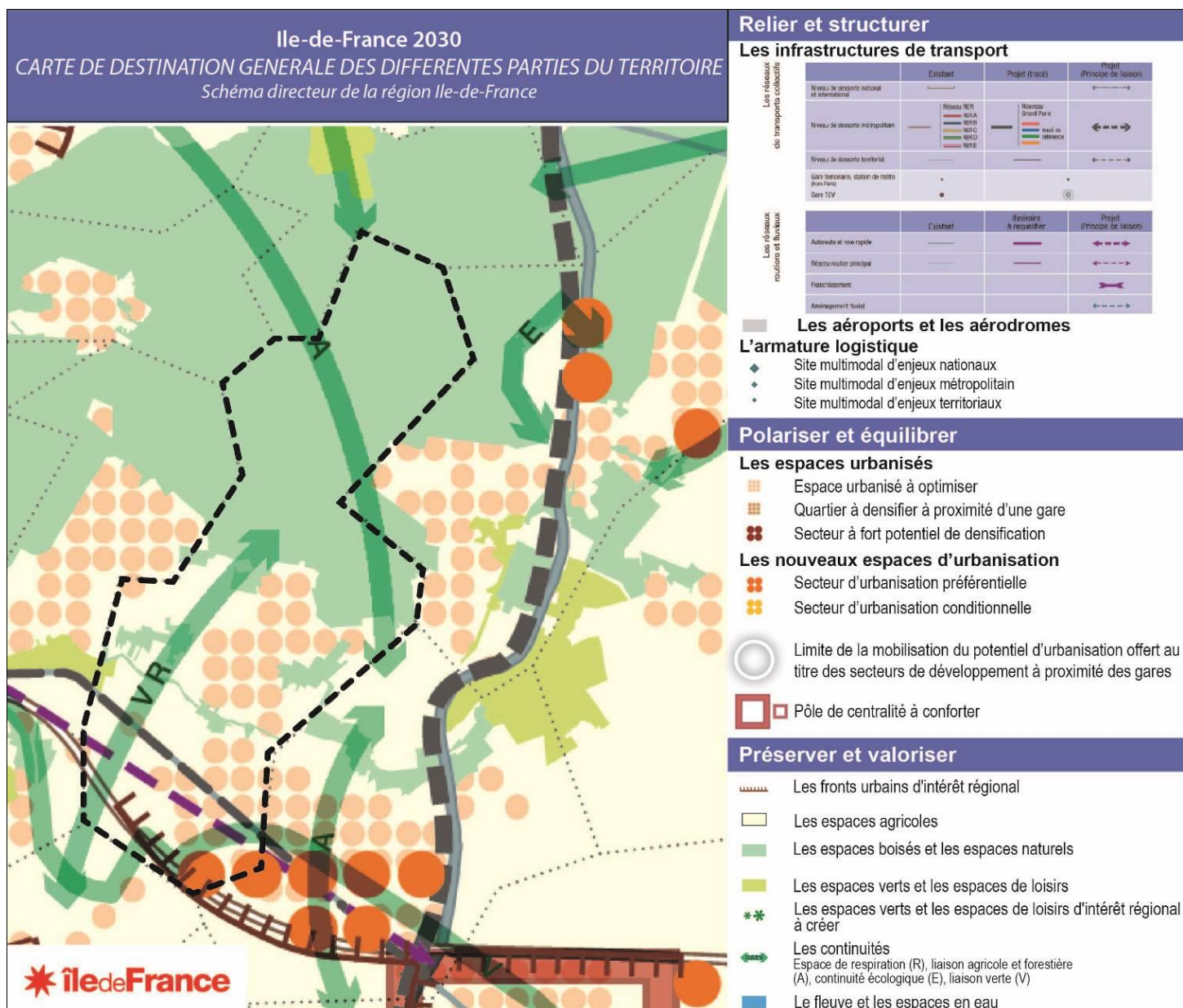
Promouvoir des mobilités choisies

Le SDRIF prévoit, à l'horizon 2030, la fiabilisation et la modernisation du réseau ferré existant et le renforcement du maillage du territoire régional par la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express, et l'optimisation du réseau de métro. Il vise également le développement des transports collectifs en site propre et le partage de la voirie (voiture, transports en commun, pistes cyclables, voies piétonnes). Le SDRIF encourage également les modes actifs (vélo,

marche à pied...) pour se déplacer en Île-de-France à travers le réseau de liaisons vertes qui parcourent la région et connectent les territoires entre eux.

Maintenir et reconquérir un environnement préservé et vivant

La région Île-de-France présente des atouts majeurs en termes de ressources naturelles et de lieux de détente et de respiration pour les Franciliens. Le SDRIF réconcilie aménagement et environnement. Il limite la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et préserve les espaces en eau. Le SDRIF porte l'ambition de coupler densification des tissus urbains existants avec l'amélioration du cadre de vie afin d'accueillir tous les Franciliens dans une ville agréable et apaisée.



ORIENTATIONS SUR SANTENY

La commune fait partie de « l'agglomération centrale », qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; cette « agglomération centrale » reprend l'unité urbaine de Paris telles que définie par l'INSEE.

La commune est concernée par les destinations et orientations règlementaires suivantes :

- **Les espaces urbanisés** (espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc...) **à optimiser** ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Les nouveaux espaces d'urbanisation liés aux secteurs d'urbanisation préférentielle** ; afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise des secteurs d'urbanisation préférentielle. Ils sont situés entre Santeny et Servon ; sur Santeny, le secteur d'urbanisation préférentielle correspond à l'extension de la zone d'activités au Sud de la RN19.

- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.** Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;
- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels** : ces espaces doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs** : les espaces verts et les espaces de loisirs regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts des fonctions environnementales importantes, telles que capacité d'expansion des crues, rafraîchissement des quartiers, préservation de la biodiversité en milieu urbain, etc.

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

- **Les continuités** : elles comprennent sur Santeny :

- les espaces de respiration, qui désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage
- les liaisons vertes, qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, projets d'infrastructures, etc.).

- **Les espaces en eau** : il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes (Champigny, Beauce, Albien et Néocomien). L'urbanisation doit notamment respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée.

- **Les fronts urbains d'intérêt régional** : on entend par front urbain la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur ; les fronts urbains sont intangibles. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Sur Santeny, le front urbain correspond à la ligne TGV.

- **Les infrastructures de transport** : le SDRIF prévoit :

- un projet de transport collectif en site propre de desserte territoriale aux abords de la RN 19 jusqu'à Brie-Comte-Robert
- la mutation en boulevard urbain de la RN 19 jusqu'à Brie-Comte-Robert.

5.2 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (P.D.U.I.F.)

Le PDU de la Région Ile-de-France a été arrêté par arrêté inter préfectoral du 16 février 2012. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Cette diminution de l'usage des modes individuels motorisés est en nette rupture avec l'évolution tendancielle (hors mise en œuvre des mesures du PDUIF) qui conduirait à une hausse de 8 % de ces déplacements.

L'amélioration de la sécurité routière trouve aussi sa traduction dans le PDUIF avec un objectif de réduction de moitié des tués sur les routes franciliennes.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF ;
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

5.3 Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Orly

Le plan d'exposition au bruit, définissant les zones d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Paris-Orly, a été approuvé par l'arrêté inter préfectoral du 21 décembre 2012.

Le plan d'exposition au bruit délimite une zone A et une zone B de bruit fort et une zone C de bruit modéré. Les possibilités d'extension de l'urbanisation, et de création ou d'extension d'équipements publics sont définies par l'article L. 112-10 du Code de l'Urbanisme.

Le territoire de la commune de Santeny n'est inclus dans aucune de ces zones.

5.4 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect du milieu aquatique tout en assurant le développement économique et humain. Le SDAGE développe les grandes orientations sectorielles relatives à la gestion de la ressource en eau à l'échelle des vallées fluviales.

La commune de Santeny est concernée par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021, approuvé le 1er décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin pour une durée de six ans.

5.5 Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres

Porté par le SyAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres), le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 13 octobre 2011. Il est complété par **deux contrats de bassin**, sur l'Yerres aval et l'Yerres amont. Etendu sur près de 1500 km², et trois départements différents, le SAGE concerne dix communes du val-de-marne dont Santeny. Elles présentent des problématiques liées à leur urbanisation, notamment en matière de ruissellement des eaux pluviales, mais ont su conserver des espaces naturels. En témoigne l'espace forestier que constituent la forêt de Notre Dame et la forêt de la Grange. **Entre forêt et ville, le territoire val-de-marnais du SAGE de l'Yerres** présente donc une spécificité particulière qui nécessite une approche plurielle pour gérer à la fois l'assainissement et les cours d'eau qui le traversent.

Les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Le P.L.U. doit être compatible avec les enjeux et les objectifs du SAGE.

6. Prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU doit prendre en compte les documents supra communaux suivants :

6.1 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Il n'existe pas encore de Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en Val-de-Marne.

Il est en cours d'élaboration.

A ce jour, la loi Besson de 2000 impose aux communes de plus de 5 000 habitants de construire une aire d'accueil dans le cadre d'un schéma départemental.

La commune de Santeny ayant une population inférieure à 5000 habitants n'est pas concernée.

6.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

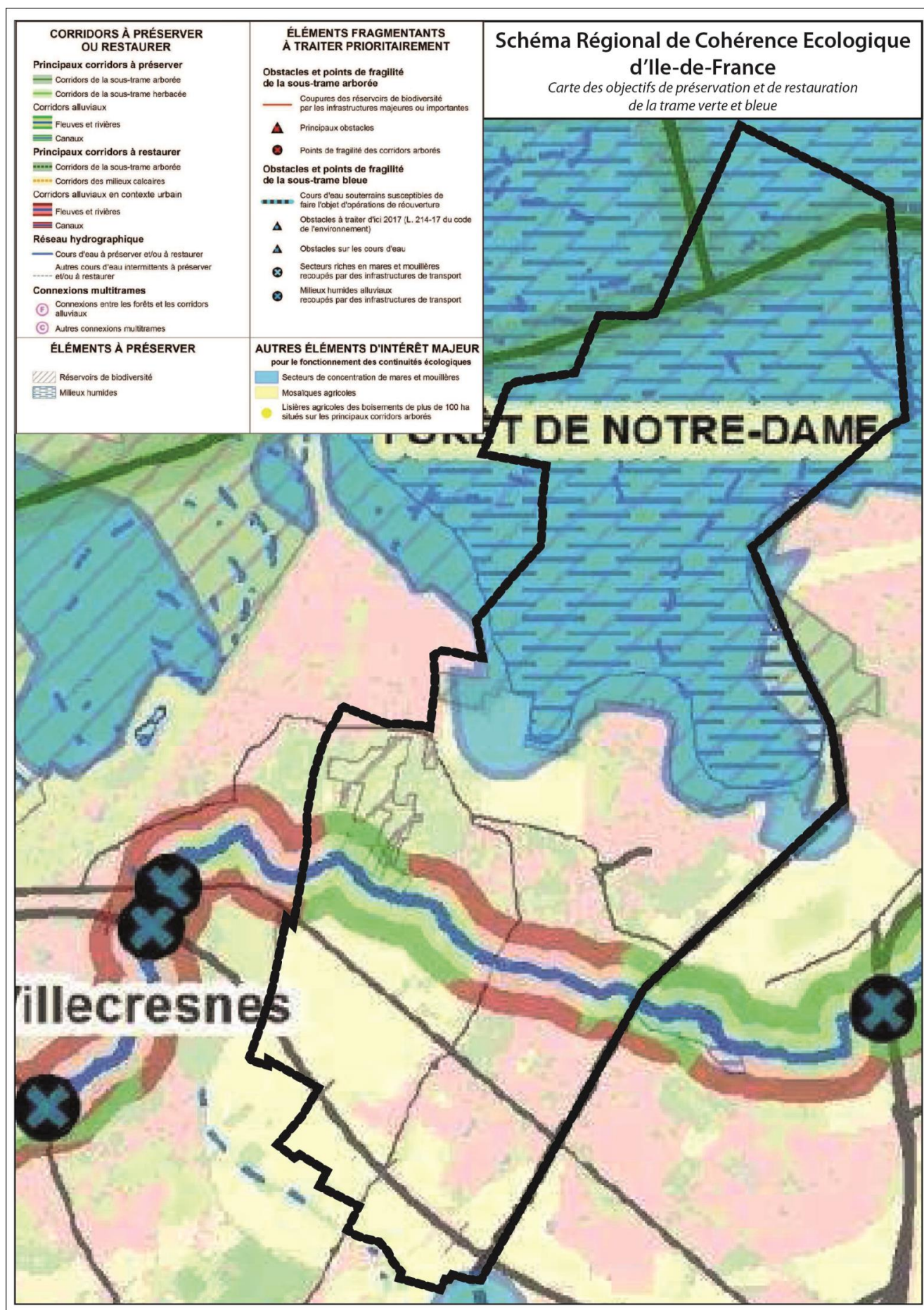
Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile de France le 21 octobre 2013.

Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le SRCE conseille notamment de préserver un pourcentage de pleine terre sur les parcelles à aménager afin de gérer les eaux pluviales.

La commune de Santeny est concernée par le SRCE d'Ile-de-France.



7. Documents de référence impactant le PLU

7.1 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE constitue le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :

- le renforcement de l'**efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des **réhabilitations** dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du **chauffage urbain** alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés,
- la **réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre** du trafic routier, combinée à une **forte baisse des émissions de polluants atmosphériques** (particules fines, dioxyde d'azote).

7.2 Le Plan Climat Energie du Val-de-Marne

Lors du Conseil général du 27 janvier 2014, le projet de Plan Climat Énergie du Val-de-Marne a été approuvé à l'unanimité. Il est aujourd'hui soumis à l'avis du Préfet et de La Région avant son adoption définitive.

Le Plan Climat Énergie du Val-de-Marne est d'abord un projet de développement durable intégrant les enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Il vise à développer durablement le territoire en tenant compte des enjeux climatiques et énergétiques auxquels il est confronté. Il s'agit ainsi de :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Lutter contre la précarité énergétique
- Encourager la sobriété énergétique
- Développer des énergies renouvelables accessibles à tous
- Adapter le territoire et l'économie au dérèglement climatique

7.3 Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile de France

Pour améliorer la qualité de l'air francilien, un premier Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Ile-de-France (PPA), couvrant la période 2005 – 2010, a été adopté en 2006 : il a permis un net recul des émissions de polluants atmosphériques d'origine industrielle.

La révision de ce plan a été adoptée par le préfet de Région le 29 mars 2013.

Dans le cadre de cette révision, 24 actions ont été étudiées pour réduire les émissions de polluants atmosphériques.

Ces actions sont d'une part des mesures réglementaires et d'autre part des actions incitatives (objectifs concernant le transport routier, mesures d'accompagnement et études).

Mesures réglementaires :

- obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
- imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
- limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
- gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets Verts
- réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
- améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
- interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort

Actions incitatives :

Objectifs concernant le transport routier

- promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le (projet de) PDUIF,
- promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation et le partage multimodal de la voirie,
- promouvoir une politique de développement des véhicules propres,
- mettre en œuvre des mesures supplémentaires, notamment issues des travaux du Comité interministériel sur la Qualité de l'Air (CIQA) et déclinées localement, permettant d'accroître de 10% la réduction des émissions de NOx et de PM10 liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération.

Mesures d'accompagnement

- sensibiliser les automobilistes franciliens à l'éco-conduite
- sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules
- former et informer les agriculteurs sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques
- réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
- sensibiliser les franciliens à la qualité de l'air
- harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie
- réduire les émissions de particules dues aux chantiers

7.4 Le Schéma Régional Eolien d'Ile de France

Le préfet de la région d'Ile de France et le président de la Région Ile-de-France ont approuvé, le 28 septembre 2012, le schéma régional éolien francilien qui établit la liste des **648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien** et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Ile de France est riche.

La commune de Santeny (dans sa partie Sud) fait partie des communes favorables à l'éolien mais à contraintes fortes où l'implantation est soumise à des études particulières adaptées.

II. LE CONTEXTE COMMUNAL

1. DIAGNOSTIC ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Les données INSEE relatives au Territoire « Grand Paris Sud Est Avenir » n'étant pas disponibles sur la période étudiée, une comparaison des données de l'INSEE de Santeny a été réalisée avec l'ancienne Communauté de communes du Plateau Briard et le département du Val-de-Marne.

1.1 La population

a) Tendances récentes sur Santeny et comparaison avec la Communauté de communes du Plateau Briard et le département du Val-de-Marne

➤ Évolution de la population communale

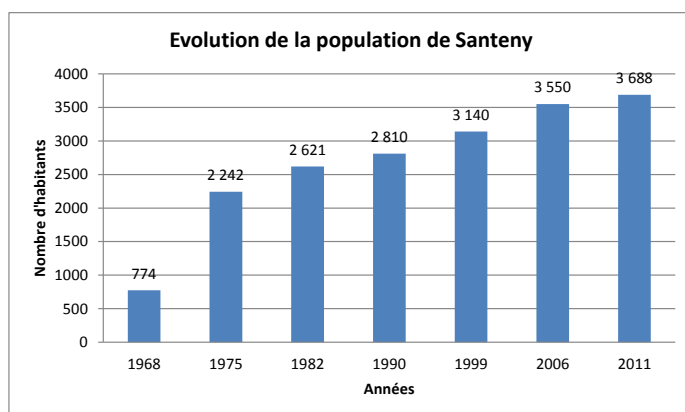
Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1968	774		
1975	2 242	1 468	16,41%
1982	2 621	379	2,26%
1990	2 810	189	0,87%
1999	3 140	330	1,24%
2006	3 550	410	1,77%
2011	3 688	138	0,77%

La population légale de 2011 est estimée selon l'INSEE à 3 688 habitants.

La population de Santeny a connu une évolution importante depuis les années 1960 : en l'espace de 40 ans, le nombre d'habitants a presque été multiplié par 5.

La population a augmenté de façon significative entre 1968 et 1975 (taux d'accroissement annuel de 16,41 % soit 1468 habitants supplémentaires). Ce taux d'accroissement est de loin le plus important qu'a connu la commune de Santeny.

Depuis 1975, cette croissance s'est ralentie : le taux d'accroissement annuel n'était plus que de 2,26 % entre 1975 et 1982, et a atteint 0,87 % entre 1982 et 1990 (+ 568 habitants seulement en 15 ans).



Source : INSEE

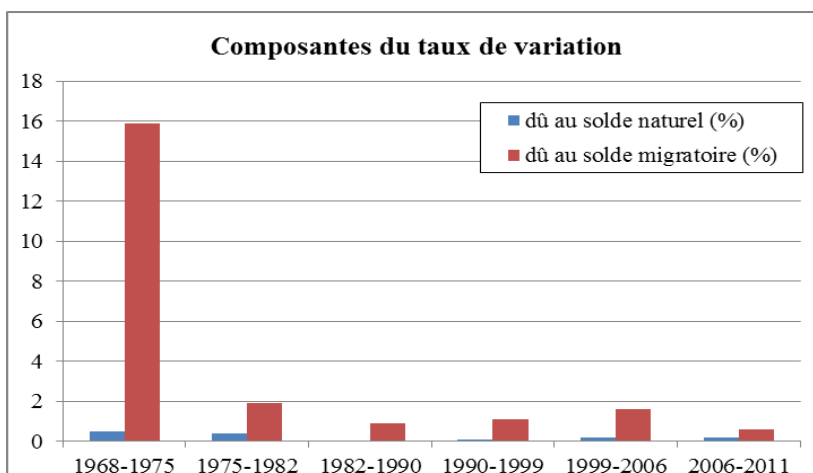
Entre 1990 et 2006, la croissance démographique est repartie (taux d'accroissement annuel de 1,24 % entre 1990 et 1999, et 1,77 % entre 1999 et 2006 soit 740 habitants supplémentaires en 16 ans).

Entre 2006 et 2011, la croissance démographique s'est à nouveau ralentie pour atteindre un taux d'accroissement annuel de 0,77 % soit 138 habitants supplémentaires.

Les facteurs d'évolution

Part des soldes naturels et migratoires dans la variation de population de Santeny (source : recensements INSEE)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Taux de natalité ‰	11,8	9,7	7,8	9,2	10,2	9,3
Taux de mortalité ‰	6,4	6	8	7,8	8,2	7,5
Taux var annuel (%)	16,5	2,2	0,9	1,2	1,8	0,8
dont :						
dû au solde nat (%)	0,5	0,4	0	0,1	0,2	0,2
dû au solde mig (%)	15,9	1,9	0,9	1,1	1,6	0,6



Entre 1968 et 1975, la forte croissance de population est due à un solde migratoire très élevé :

- 15,9 % du taux de variation annuel est dû au solde migratoire entre 1968 et 1975 contre 0,5 % pour le solde naturel.

Depuis 1975, les apports des soldes naturel et migratoire restent relativement similaires durant les différentes périodes étudiées. En effet, le solde migratoire a fortement diminué par rapport à la période précédente (1968-1975) mais reste sur l'ensemble des périodes plus important que le solde naturel.

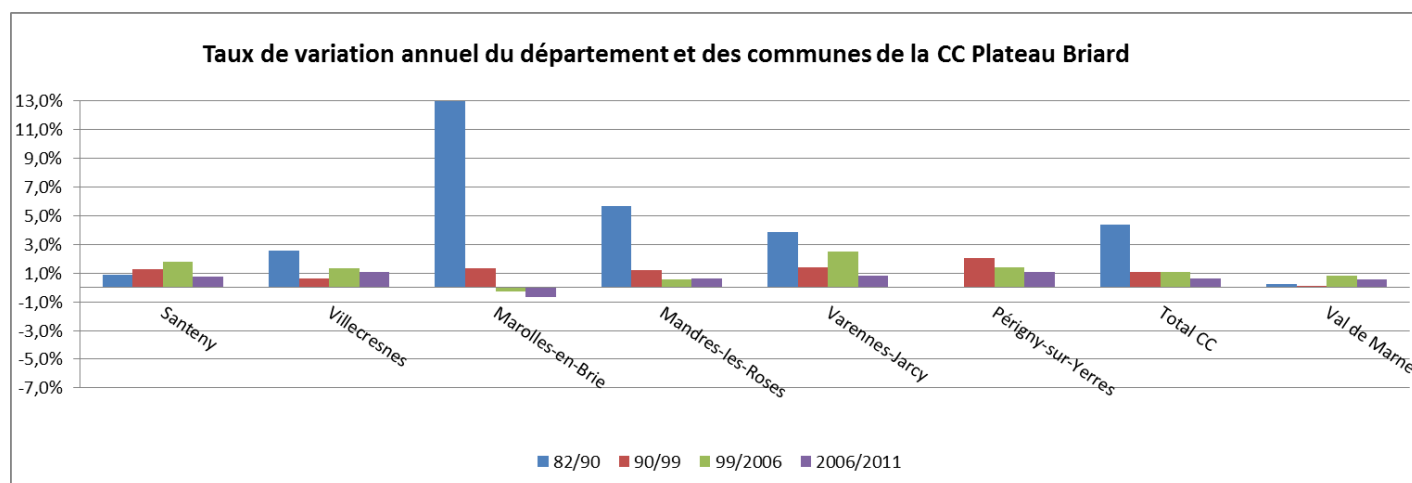
Entre 1968 et 2011, les soldes naturels restent relativement constants et minimes, le gain de population en résultant étant inférieur à 10 personnes par an.

➤ Éléments de comparaison**Population de la Communauté de Commune du Plateau Briard**

Commune	Population 2011	% de la pop. De la CC
Villecresnes	9712	35%
Marolles-en-Brie	4916	18%
Mandres-les-Roses	4415	16%
Santeny	3688	13%
Varennnes-Jarcy	2360	9%
Périgny-sur-Yerres	2352	9%
Total de la CC	27443	100%

Source : INSEE

Avec 3688 habitants au recensement de 2011, la commune de Santeny compte 13 % de la population de la Communauté de Communes. En 2011, la densité démographique de la commune, **372 habitants au kilomètre carré**, est inférieure à la densité de la communauté de communes (866 hbts / km²) et du département du Val-de-Marne (5 443 hbts / km²).

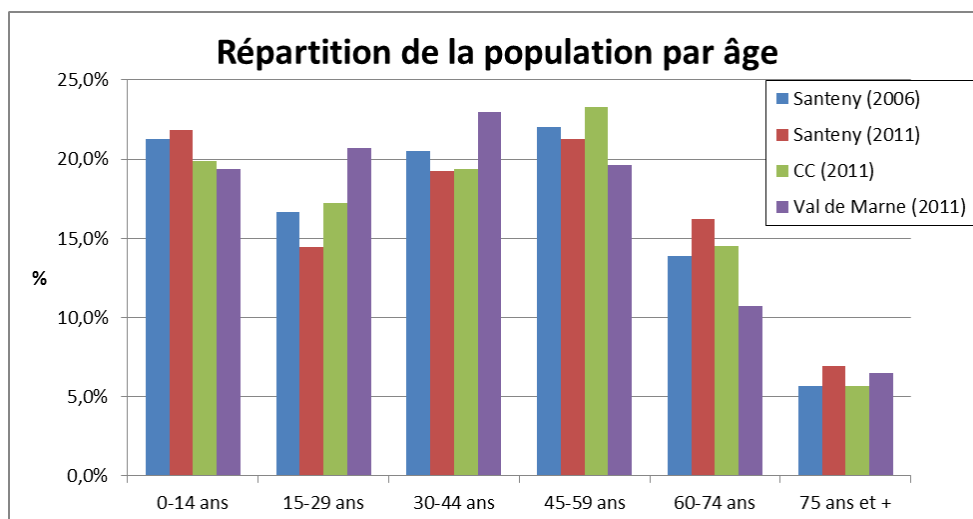


Santeny est la quatrième commune (sur un total de 6) **de la Communauté de communes du Plateau Briard** en terme de population, et conserve cette position depuis 1990. La commune a connu un apport démographique important en particulier entre 1968 et 1975 ; cela a également été le cas pour la commune de Villecresnes (taux de variation annuel de 6.6 % durant cette même période) qui est actuellement la commune la plus peuplée de la CC. Les autres communes ont connu une croissance démographique plus tardive notamment entre 1982 et 1990 pour les communes de Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses et Varennes-Jarcy.

Entre 1990 et 2006, après un fort ralentissement de sa croissance démographique entre 1982 et 1990 marqué par un taux de variation annuel de 0,9% (l'un des plus faibles de la communauté de communes), Santeny connaît une reprise de sa croissance démographique, passant à un taux de variation annuel de 1,2 % entre 1990 et 1999 et 1,8 % entre 1999 et 2006. Santeny possède durant cette dernière période l'un des plus importants taux de variation annuel (+1,8 % entre 1999 et 2006) avec la commune de Varennes-Jarcy (+ 2,5 %).

Entre 2006 et 2011, le taux d'accroissement annuel diminue sur l'ensemble des communes de la communauté de communes à l'exception de Mandres-les-Roses qui voit son taux se stabiliser.

b) Structure démographique



Structure de la population par âge (source : INSEE)

	2006	2011	2006 - %	2011 - %
0-14 ans	755	805	21,3%	21,8%
15-29 ans	592	533	16,7%	14,5%
30-44 ans	728	709	20,5%	19,2%
45-59 ans	781	785	22,0%	21,3%
60-74 ans	493	598	13,9%	16,2%
75 ans et +	201	257	5,7%	7,0%
Total	3550	3687	100,0%	100,0%

➤ Une population vieillissante

La commune de Santeny présente **une population globalement plus âgée que la communauté de communes et le département du Val de Marne**. En effet, on observe en 2011 une sur-représentation des plus de 60 ans (23,2 % contre 17,2 % dans le département), ainsi qu'une sous-représentation des classes des 15-29 ans (14,5 %, contre 17,2 % dans la CC et 20,7 % pour le département) et des 30-44 ans (19,2 %, contre 23,0 % pour le département). La sur-représentation des personnes de plus de 60

ans s'explique en partie par la présence de l'EHPAD, résidence du parc de Santeny, comptant 70 places.

Indice de jeunesse

	Santeny		CC	Val de Marne
	2006	2011	2011	2011
Moins de 20 ans	999	1025	7361	342831
Plus de 60 ans	694	855	5537	246469
Indice de jeunesse	1,44	1,20	1,33	1,39

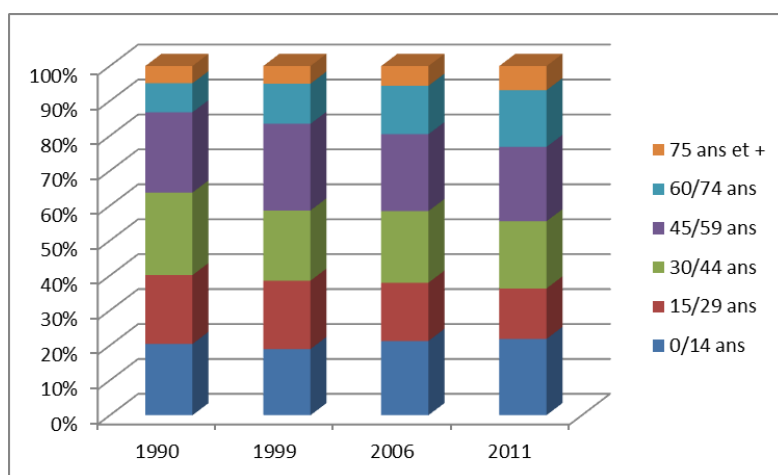
Source : INSEE

Le vieillissement de la population est confirmé par **l'indice de jeunesse** (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) qui atteint 1,2 sur la commune en 2011 contre 1,44 en 2006, et qui est inférieur à l'indice départemental (1,39) et à celui de la communauté de communes (1,33).

Evolution de la structure par âge de Santeny depuis 1990

		0/14 ans	15/29 ans	30/44 ans	45/59 ans	60/74 ans	75 ans et +	Total
1990	Total	573	553	664	645	233	139	2807
	%	20,41%	19,70%	23,66%	22,98%	8,30%	4,95%	
1999	Total	595	614	631	778	361	159	3138
	%	18,96%	19,57%	20,11%	24,79%	11,50%	5,07%	
2006	Total	755	592	728	781	493	201	3550
	%	21,27%	16,68%	20,51%	22,00%	13,89%	5,66%	
2011	Total	805	533	709	785	598	257	3687
	%	21,8%	14,5%	19,2%	21,3%	16,2%	7,0%	

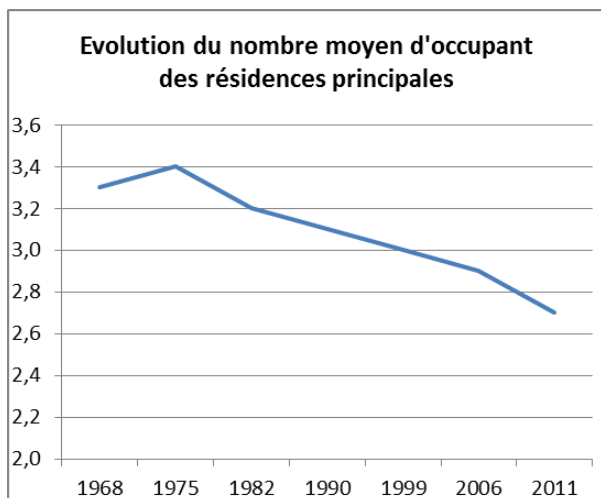
Source : INSEE



Entre 1990 et 1999, on observe un vieillissement de la population, caractérisé par une diminution de la part des 0-14 ans (20,41 % en 1990 contre 18,96 % en 1999) et des 30-44 ans (23,66 % contre 20,11 % en 1999), au profit principalement de la classe des 45-74 ans qui gagne 5 points sur cette période.

Entre 1999 et 2011, cette tendance se poursuit. En effet, la proportion de personnes de plus de 60 ans a augmenté (+6 points entre 1999 et 2011) et celle des moins de 30 ans a diminué (–2 points entre 1999 et 2011).

Cette évolution s'explique en partie par la typologie des logements construits sur les décennies passées, constitués essentiellement de grands logements individuels. Le vieillissement normal de leurs occupants s'accompagne d'un phénomène de décohabitation, c'est-à-dire du départ des jeunes qui ont des difficultés pour se loger à Santeny, notamment en raison des prix trop élevés.

➤ **Une taille des ménages en baisse**

Source : INSEE

Santeny compte 1346 ménages au recensement de 2011. Depuis 2006, la commune compte 127 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 10 %.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales à Santeny est en baisse depuis 1975 (3,4 personnes par ménage en 1975 contre 2,7 en 2011). Il est identique à la moyenne de la CC mais supérieur à la moyenne départementale et nationale (2,3 personnes par ménage en 2011).

Le phénomène de desserrement des ménages (départ des jeunes du foyer parental, vieillissement de la population, croissance du nombre de célibataires, multiplication des familles monoparentales,...) engendre en effet une diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales.

Cette tendance devrait se poursuivre au vue de la relative importance de la taille des ménages comparativement à celle du département.

Ménages selon leur composition

	2006		2011	
	<i>Nbr de ménage</i>	<i>%</i>	<i>Nbr de ménage</i>	<i>%</i>
Ensemble	1219	100,0%	1346	100,0%
Ménage d'une personne	169	13,9%	234	17,4%
Autres ménages sans famille	24	2,0%	16	1,2%
Ménages avec famille(s)	1026	84,2%	1095	81,4%
dont :				
couple sans enfant	366	35,7%	420	38,4%
couple avec enfant(s)	574	55,9%	542	49,5%
famille monoparentale	87	8,5%	133	12,1%

Source : INSEE

Les ménages en 2011 comprenant une personne représentent 17,4 % du total des ménages ; il est important de souligner que cette proportion est en augmentation puisqu'en 2006 le taux était de 13,9 %.

Sur les 1346 ménages de la commune, on compte 1095 familles (81,4 % des ménages). En 2011, la part des familles avec enfant est la plus importante (49,5 %) mais présente une diminution de 6,4 points entre 2006 et 2011. En revanche, la proportion de familles monoparentales a connu une augmentation de 3,6 points durant cette même période.

c) Perspectives à venir sur le plan démographique

Deux programmes ont été mis en œuvre depuis 2011 sur la commune de Santeny.

		Individuel	Collectif	Dont Logements en locatif social	Total
Programme terminé	Programme de la Gare	0	50	25	50
	Programme du Haut Montanglos (réalisation 2012)	25	0	12	25

Source : Commune

D'autres projets sont également en cours de réalisation ou à l'étude :

- Programme chemin des vignes (en cours de réalisation) : 72 logements dont 24 locatifs sociaux.
- Deux opérations rue de la Libération dont une résidence sociale pour les personnes âgées de 90 logements et 67 en accession (4 collectifs de 15 logements et 7 maisons individuelles).
- Un projet à l'étape de discussion rue du Réveillon (projet de 25 logements sociaux)

A travers la réalisation de ces différentes opérations, ce sont plus de 300 logements qui vont être produits sur la commune. La diversification des types de logements envisagée va permettre de répondre au desserrement des ménages et de freiner le vieillissement de la population. (*cf. Partie 1.2 f*)).

La population de Santeny présente les caractéristiques et les enjeux suivants

- La population légale de 2011 est estimée selon l'INSEE à 3688 habitants.
- La commune a connu une évolution démographique importante depuis les années 1960 : en l'espace de 40 ans, le nombre d'habitants a été multiplié par 5.
- La population a augmenté de façon significative entre 1968 et 1975 (taux d'accroissement annuel de 16,41 % soit 1468 habitants supplémentaires). Ce taux d'accroissement est de loin le plus important qu'a connu la commune de Santeny.
Depuis 1975, cette croissance s'est ralentie : le taux d'accroissement annuel n'était plus que de 2,26 % entre 1975 et 1982, et a atteint 0,87 % entre 1982 et 1990.
Entre 1990 et 2006, la croissance démographique est repartie avec 740 habitants supplémentaires en 16 ans.
Entre 2006 et 2011, la croissance démographique s'est à nouveau ralentie pour atteindre un taux d'accroissement annuel de 0,77 % soit 138 habitants supplémentaires.
- Santeny est la quatrième commune (sur un total de 6) de la communauté de communes du Plateau Briard en terme de population, et conserve cette position depuis 1990.
- La commune a connu une évolution démographique différente de celle de la communauté de communes. En effet, Santeny et la commune de Villecresnes se sont développées prématurément aux autres communes qui ont connu une croissance démographique entre 1982 et 1990.
- Une population plus âgée que celles de la communauté de communes et du département du Val de Marne avec une tendance au vieillissement.
- Une taille des ménages en baisse (3,4 personnes par ménage en 1975 contre 2,7 en 2011), mais qui reste importante comparativement à celle du département, ce qui traduit un potentiel de desserrement des ménages.

1.2 Le parc immobilier et son évolution

a) L'évolution du parc de logements depuis 1968 (source : INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble de logements	238	679	893	932	1 121	1 269	1 399
Variation totale	/	441	214	39	189	148	130
Variation annuelle moyenne	/	63	31	5	21	21	26

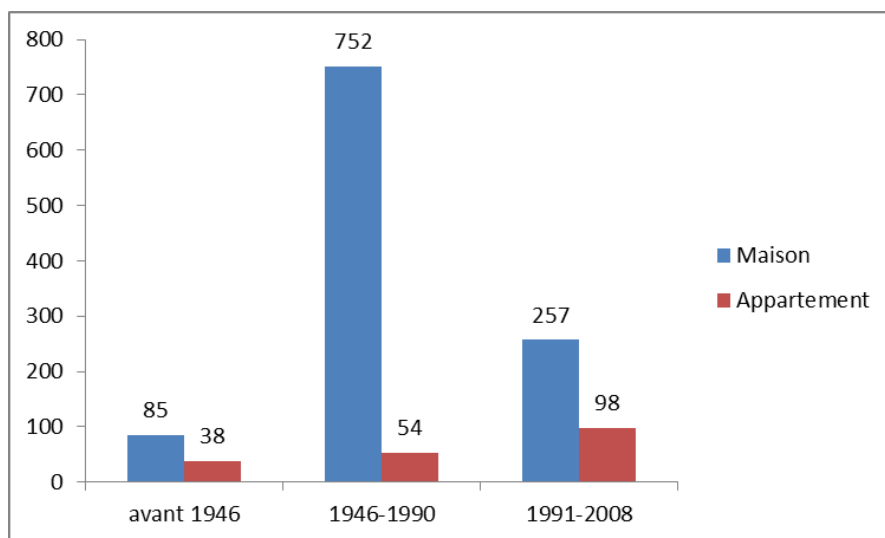
Entre 1968 et 2011, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 238 à 1399 (soit + 1161 logements avec une création de 27 logements en moyenne par an).

Entre 1968 et 1975, la commune a connu une phase très importante de développement de son parc immobilier (environ 63 logements nouveaux en moyenne par an).

Entre 1975 et 1990, le rythme de construction baisse sur la commune et plus particulièrement entre 1982 et 1990 où seul 39 logements ont été créés (soit 5 logements en moyenne par an).

Depuis 1990, le rythme de construction est reparti : 21 logements par an sont en moyenne créés entre 1990-2006 (+337 logements) et 26 logements par an en moyenne entre 2006 et 2011 (soit +130 logements nouveaux).

Résidences principales en 2011 selon la période d'achèvement



Source : INSEE 2011

Entre 1946 et 1990, la construction s'est principalement orientée vers les logements individuels (93 % des constructions durant cette période sont des maisons). Entre 1991 et 2008, on constate une tendance à la diversification du parc puisque la part des logements individuels diminue pour atteindre 72 % au profit des logements collectifs.

b) L'évolution de la composition du parc de logements depuis 1968 (source : INSEE)

	1968		1975		1982		1990		1999		2006		2011	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	238	100,0 %	679	100,0 %	893	100,0 %	932	100,0 %	1 121	100,0 %	1 269	100,0 %	1 399	100,0 %
Résidences principales	217	91,2%	604	89,0%	823	92,2%	873	93,7%	1 028	91,7%	1 221	96,2%	1 344	96,1%
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	7,1%	22	3,2%	18	2,0%	23	2,5%	18	1,6%	6	0,5%	5	0,4%
Logements vacants	4	1,7%	53	7,8%	52	5,8%	36	3,9%	75	6,7%	42	3,3%	50	3,6%

Source : INSEE

En 2011, le parc était composé de 1399 logements répartis en 1344 résidences principales (96,1 %), 5 résidences secondaires (0,4 %) et 50 logements vacants (3,6 %).

➤ **Un parc de résidences secondaires très peu important**

Le parc de résidences secondaires a diminué entre 1968 et 2011, passant de 17 à 5 logements. Ce parc est aujourd'hui très peu important sur la commune puisqu'il représente 0,4 % de l'ensemble des logements, contre 7,1 % en 1968. On a en effet observé sur cette période la transformation de résidences secondaires en résidences principales dont la part s'est accru dans le parc immobilier, passant de 91,1 % en 1968 à 96,1 % en 2011.

➤ **Un taux de vacance assez faible**

Le taux de vacance a été très fluctuant sur la période 1968 - 2011, avec un pic en 1975 (7,8 % du parc soit 53 logements).

Le taux de vacance a diminué depuis 1999 et est relativement faible sur la commune en 2011 : il atteint 3,6 % du parc, soit 50 logements, ce qui démontre la présence d'une pression foncière importante sur la commune.

c) La typologie du parc de logement (source : INSEE)➤ **Un parc assez récent****Résidences principales selon la période d'achèvement**

	Santeny		CC	Val de Marne
	Nombre	%	%	%
Résidences principales construites avant 2009	1330	100,0%	100,0%	100,0%
Avant 1946	124	9,3%	11,6%	22,0%
De 1946 à 1990	806	60,6%	63,5%	62,2%
De 1991 à 2008	400	30,1%	24,9%	15,8%

Source : INSEE

Le parc immobilier est assez récent : 30,1 % des logements de la commune datent d'après 1991 contre 24,9 % pour la communauté de communes et 15,8 % pour le département du Val de Marne.

On compte 9,3 % de logements anciens (construits avant 1946), taux inférieur à ceux de la CC (11,6 %) et du département (22,0 %).

➤ **Peu de logements inconfortables**

	2011	%	2006	%
Ensemble	1 344	100,0	1 221	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	1 318	98,1	1 195	97,9
Chauffage central collectif	20	1,5	27	2,2
Chauffage central individuel	876	65,2	873	71,5
Chauffage individuel "tout électrique"	361	26,9	267	21,9

Au recensement de 2006, 26 logements, soit 2,1 % des résidences principales, ne sont pas équipés d'installation sanitaire (salle de bain avec douche ou baignoire). En 2011, ce taux a diminué pour atteindre 1,9 %, néanmoins le nombre de résidences principales non équipées est resté identique (soit 26 logements).

Ce taux de logements « inconfortables » concerne le parc ancien, datant d'avant 1946.

En 2011, 65,2 % des résidences principales possèdent un chauffage central individuel et 26,9 % un chauffage individuel tout électrique. Seuls 20 résidences principales possèdent un chauffage central collectif.

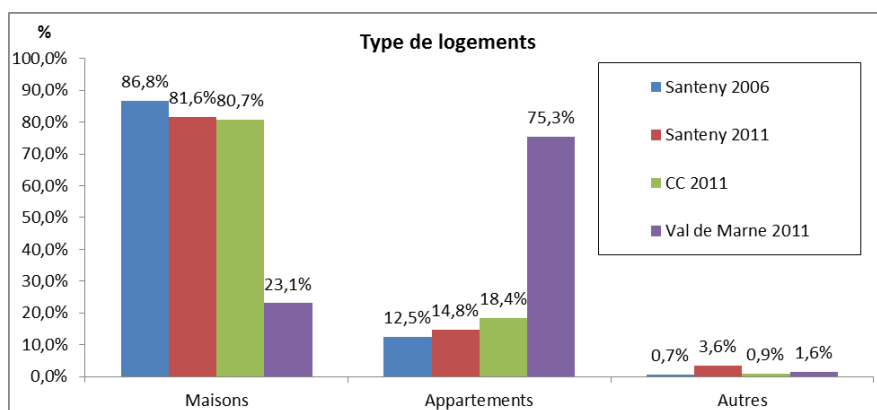
➤ **Un parc dominé par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires**

Statut d'occupation des résidences principales

	Santeny		CC	Val de Marne
	2006	2011	2011	2011
Propriétaire	79,8%	77,5%	80,2%	45,9%
Locataire	18,0%	20,0%	17,8%	51,5%
Logé gratuitement	2,3%	2,5%	2,0%	2,6%

Source : INSEE 2011

En 2011, les résidences principales sont composées à 81,6 % de maisons individuelles et à 14,8 % de logements collectifs. Les 3,6 % d'autres logements correspondent à l'hôtel social de 65 chambres devant fermer dans un avenir proche.



Source : INSEE 2011

Entre 2006 et 2011, la part des maisons a légèrement diminué (-5,2 points) au profit des logements collectifs (+2,3 points) et des autres types de logements¹ (+2,9 points). Cette évolution est sans doute liée à la réalisation de logements locatifs dans le secteur de la rue du Pré Brûlé et de l'avenue du Vivier. Cependant, les maisons individuelles restent largement dominantes sur la commune (par comparaison, le taux départemental atteint 23,1 % en 2011).

		Prix moyen au m ² (€)
Santeny	Appartement	3211
	Maison	2709
Val de Marne	Appartement	4047
	Maison	3871

Source : meilleursagents.com (2014)

On compte 77,5 % de propriétaires dans la commune en 2011, taux légèrement inférieur à celui de la communauté de communes (80,2 % en 2011) et qui est largement supérieur à celui du département (45,9 %). Ce fort taux de propriétaire, toutefois en diminution depuis 2006 (-2,3 points) est à mettre en relation avec un prix moyen du m² moins important dans la commune que dans le département du Val de Marne.

➤ Le parc locatif

Le parc locatif se compose de 269 logements en 2011, soit 20 % des résidences principales. Ce taux est assez faible mais a légèrement augmenté depuis 2006 (219 logements représentant 18 % des résidences principales). Toutefois, ce taux est plus important que celui de la Communauté de Communes (17,8 % des résidences principales).

Parc locatif privé

En 2011, selon le recensement de l'INSEE, la commune compte 151 logements locatifs dans le parc privé, soit 56 % du parc de logement locatif total et 11,2 % des résidences principales.

Parc locatif social



La Ferme des Marais



Le clos du Pré Brûlé

¹ Selon l'INSEE, les autres types de logements correspondent aux pièces indépendantes, logement-foyer pour personnes âgées, ferme, bâtiment d'exploitation agricole, chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune,...

Le parc locatif social actuel et les opérations à venir

- Parc locatif social géré par Valophis
- Parc locatif social géré par 3F
- Parc locatif social géré par EDIFIS
- Autre parc locatif social
- Opération à venir



La commune de Santeny est soumise à l'article 55 de la loi SRU et à la Loi Duflot 1, le taux de logement sociaux doit donc atteindre 25 % du parc des résidences principales en 2025.

Le contrat triennal 2014-2016 impose à la commune la réalisation de 50 logements.

Inventaire des logements en locatif social au 1^{er} janvier 2013

Nom du gestionnaire	Nom du programme	adresse	Total logements
Valophis	Le Colombier	12 rue de la Prairie	10
Valophis	Ferme du Marais	12 rue de la Prairie	25
Valophis	Guillaume de Gondy	Place Guillaume de Gondy	24
3F	Programme du Vivier	Rue / avenue du Vivier	37
EFIDIS	Clos du Pré Brûlé	ZAC du Pré Brûlé	27

Source : Inventaire des logements sociaux de la commune au 1^{er} janvier 2013, préfecture du Val de Marne

D'après la préfecture du Val-de-Marne, Santeny compte au 1^{er} janvier 2013, 123 logements sociaux soit un taux de 9,53 % (pour 1291 résidences principales). Le parc existant de logement locatif social est géré par trois bailleurs distincts : 3F, EFIDIS et VALOPHIS.

Des programmes récents de logements contenant des logements sociaux ont été mis en œuvre :

	Nombre de logements total	Dont logements sociaux
Programme de la Gare (2014)	50	25
Programme du Haut Montanglos (2012 – 3F)	25	12

Source : commune

Actuellement, le taux de logements sociaux peut être estimé à 11,7 % (1366 résidences principales dont 160 logements sociaux).

Diverses opérations à venir vont augmenter ce parc :

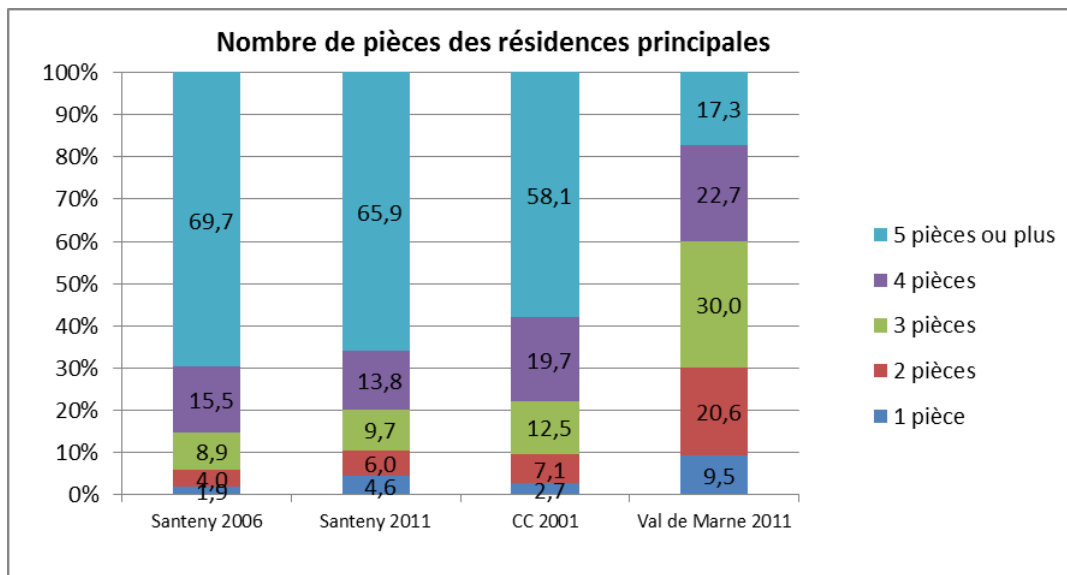
	Nombre de logements total	Dont logements sociaux
Chemin des vignes	72	24
Programmes rue de la Libération	157	90
Programme rue du Réveillon	25	25

Source : commune

Ainsi, à court terme, le nombre de logements sociaux sur la commune devrait atteindre 299, soit un taux estimé à 18 % (1620 résidences principales dont 299 logements sociaux).

➤ **Une majorité de « grands » logements**

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2011, 79,7 % des logements comportent 4 pièces ou plus, contre 77,8 % dans la communauté de communes et 40 % dans le département), au détriment des petits logements, sous représentés (10,6 % de 1 et 2 pièces).



Source : INSEE 2011

Néanmoins, entre 2006 et 2011, la construction s'est principalement orientée vers des petits logements : 3 pièces (+ 0,8 point), de 2 pièces (+2 points) et d'une pièce (+ 2,7 points).

Malgré cela, le besoin en « petits » logements (T1, T2, voire T3) est donc important sur la commune et il y a nécessité de diversifier davantage le parc sur ce plan. En effet, les ménages en 2011 comprenant une personne ou deux personnes (couple sans enfant) représentent **48,6 %** du total des ménages ; il est important de souligner que cette proportion est en augmentation puisque en 2006 le taux était de 43,8 %.

Ainsi, en terme de taille des logements, il est très clair que **le parc de logements à Santeny présente une inadaptation vis-à-vis de la composition des ménages**.

En d'autres termes, l'évolution du parc de logements à Santeny n'a pas suffisamment pris en compte le phénomène de desserrement des ménages qui s'opère depuis une quarantaine d'années.

d) Evolution comparée du nombre de logements et de la démographie

Variation pop. 90/99	Variation R.P. 90/99	indice var. pop / var. RP
330	155	2,13
Variation pop. 99/2011	Variation R.P. 99/2011	indice var. pop / var. RP
548	316	1,73

Source : INSEE

Le rapport entre la variation de la population et la variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999 indique que chaque résidence principale supplémentaire a amené en moyenne 2,13 habitants supplémentaires à Santeny.

Cet indice est passé à 1,73 personne supplémentaire par logement nouveau sur la période 1999-2011. La diminution de cet indice, s'explique par le fait d'une part que les constructions réalisées au cours de cette période comprenaient davantage de petits logements et d'autre part qu'une partie des constructions a contribué à pallier le desserrement des ménages et n'a pas apporté d'habitants supplémentaires (le nombre de personnes par ménage a diminué de 3 à 2,7 sur cette période).

e) Etude du point mort entre 1999 et 2011

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages, notions qui sont explicitées ci-après.

- La variation des logements inoccupés

La baisse des logements inoccupés (résidences secondaires / logements vacants) apporte un stock de logements supplémentaires sur la commune. Entre 1999 et 2011, la variation des logements inoccupés est de - 38 logements montrant ainsi une pression foncière sur la commune.

- Besoin en logements induit par le desserrement des ménages

Entre 1999 et 2011, la taille des ménages est passée de 3 à 2,7 personnes / ménage. Ainsi, ce phénomène a entraîné un besoin de 135 logements supplémentaires n'apportant pas de population sur la commune de Santeny.

Le point mort

	1999-2011
Evolution des logements inoccupés	-38
Desserrement	135
Point Mort	97

En conclusion, entre 1999 et 2011, 97 logements construits ont été nécessaires au maintien de la population de Santeny.

f) Le bilan du PLH de la communauté de communes sur la période 2008-2013

Le tableau suivant résume les objectifs et le bilan du PLH de la communauté de communes pour la commune de Santeny :

Objectifs	Bilan pour la commune de Santeny
Création de 50 logements sur la commune de Santeny	137 logements ont été créés sur la commune de Santeny

Objectifs	Bilan pour la commune de Santeny
Santeny : Création de 30 logements conventionnés (20 en construction neuve et 10 en réhabilitation)	Sur Santeny 37 logements sociaux neufs ont été réalisés durant la période du PLH amenant le taux de logements sociaux à 12,46 % fin 2013.
40 % des logements créés seront inférieurs ou égaux à des T3	60,2 % sur la commune de Santeny
Réduire la taille des parcelles pour densifier	Pas de surface minimales imposées dans le PLU
Inscrire des servitudes en vue de la mixité de l'habitat: 30 % de logement social dans les opérations d'habitat de plus de 5000 m² de SHON	Inscrit dans le PLU de Santeny depuis 2006
Acquisition de foncier pour la création de logements	Acquisition de foncier en 2010 rue du Réveillon pour la réalisation d'un programme de logements sociaux uniquement

g) La dynamique de la construction neuve depuis 2011 et pour les années à venir

Depuis 2011, plusieurs programmes et opérations de logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation ou sont en projet :

		Nombre de logements total	Dont logements en locatif social
Programme terminé	Programme de la Gare (2014)	50 (collectif)	25
	Programme du Haut Montanglos (réalisation 2012)	25 (individuel)	12
Programme en cours de réalisation	Chemin des vignes	72 (collectif)	24
Programme en projet	Programmes rue de la Libération	157 (une résidence sénior de 90 logements et 67 logements en accession dont 60 logements collectifs et 7 maisons individuelles)	90
	Programme rue du Réveillon	25	25
Total	//	329	176

Source : commune

Au total, depuis 2011, ce sont 329 logements qui se sont réalisés ou sont en projet. Ces logements vont permettre de poursuivre l'accueil de nouvelles populations, de pallier progressivement au phénomène de desserrement des ménages, de réduire le vieillissement de la population et d'accroître la diversification du parc de logements en type et taille de logements. De plus, la création de 176 logements sociaux va permettre de répondre progressivement aux objectifs en matière de logement social.

Le parc immobilier de Santeny présente les caractéristiques et les enjeux suivants :

- Il se compose en 2011 de 1399 logements, répartis en 1344 résidences principales (96,1 %), 5 résidences secondaires (0,4 %) et 50 logements vacants (3,6 %) (Source : INSEE 2011).
- Entre 1968 et 2011, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 238 à 1399 (soit + 1161 logements supplémentaires au total et 27 logements en moyenne par an). La commune a connu une phase importante de développement de son parc immobilier entre les années 1968 et 1975.
- Le parc de résidences secondaires est très peu important (0,4 % du parc immobilier).
- Le taux de vacance a diminué depuis 1999 et est relativement faible en 2011 (3,6 % du parc, soit 50 logements) ce qui démontre la présence d'une pression foncière importante sur la commune.
- Le parc est assez récent : 30,1 % des logements de la commune ont été construits après 1990 et seulement 9,3 % avant 1946.
- On recense une grande majorité de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires : en 2011, les résidences principales sont composées à plus de 81,6 % de maisons individuelles et à 14,8 % de logements collectifs.
- La prédominance de ce type d'habitat engendre un cycle de renouvellement des ménages assez long entrant dans le processus de vieillissement de la population.
- Le parc locatif total se compose de 269 logements en 2011, soit 20 % des résidences principales. Ce taux a légèrement augmenté depuis 2006 (219 logements).
- Actuellement, le taux de logements sociaux est estimé à 11,7 % (1366 résidences principales dont 160 logements sociaux). A court terme, le taux de logements sociaux devrait atteindre environ 18 % (1620 résidences principales dont 299 logements sociaux).
- Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2011, 79,7 % des logements comportent 4 pièces ou plus). L'évolution du parc de logements à Santeny sur les dernières décennies n'a pas suffisamment pris en compte le phénomène de desserrement des ménages.
- Depuis 2011, une dynamique en matière de logements va permettre d'accroître le parc à court terme et de le diversifier davantage (329 logements qui sont soit réalisés, soit en projet sur la commune de Santeny).

1.3 Le contexte économique de Santeny

a) La population active (Source : INSEE 1999, 2011)

Population active à Santeny

	1999	2006	2011
Population totale active	1321	1674	1666
dont			
15 à 24 ans	5,4%	9,8%	7,8%
25 à 54 ans	64,8%	75,4%	76,1%
55 à 64 ans	29,8%	14,8%	16,1%
Taux d'activité	42,1%	47,2%	45,2%
Nombre de chômeurs	111	127	156
Taux de chômage	8,4%	7,6%	9,4%

Communauté de communes Plateau Briard et département du Val de Marne

	CC Plateau Briard			Val de Marne		
	1999	2006	2011	1999	2006	2011
Population totale d'individus	24736	26609	27443	1227250	1298340	1333702
Population totale active	//	13450	13591	616 712	656 817	677477
Taux d'activité	//	50,5%	49,5%	50,2%	50,6%	50,8%
Taux de chômage	//	6,4%	7,3%	11,8%	11,1%	11,9%

- **Population active et évolution**

A la lecture de ces tableaux, on constate que la population active de Santeny a connu une croissance assez importante entre 1999 et 2006 (+353 actifs en 7 ans) tout comme le taux d'activité passant de 42,1 % à 47,2 %. Toutefois, on observe un fléchissement depuis 2006 puisque le taux d'activité de la commune diminue (-2 points entre 2006 et 2011). Ceci semble s'expliquer par le vieillissement de la population qui s'affirme.

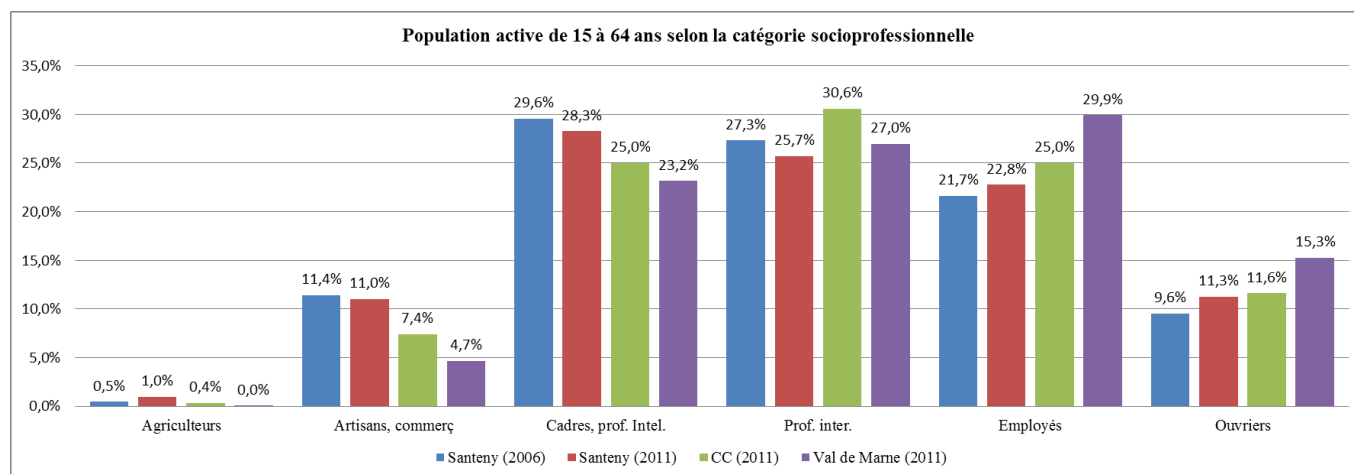
Les taux d'activité de la CC et du département sont légèrement supérieurs à celui constaté sur Santeny en 2011 (45,2 % pour la commune contre 49,5 % pour la CC et 50,8 % pour le département, ce qui révèle la présence sur la commune d'une plus importante proportion d'inactifs (retraités, personnes au foyer, étudiants...)).

- **Taux de chômage**

Le taux de chômage, après avoir diminué sur la période 1999-2006, est en augmentation entre 2006 et 2011. Il touche 9,4 % de la population active en 2011 (soit 156 personnes). Ce taux est inférieur à celui constaté sur le département (11,9 %) mais supérieur à celui de la CC qui atteint 7,3 % en 2011.

Cependant, d'après les données transmises par Pôle Emploi, en 2014, la commune de Santeny voit son niveau de chômage baisser puisqu'on compte actuellement 132 demandeurs d'emploi (67 hommes et 65 femmes) dont 88 indemnisables et 44 non indemnisables.

- **Répartition de la population active selon les catégories socioprofessionnelles**



Source : INSEE

En 2011, la catégorie socioprofessionnelle des cadres et professions intellectuelles est la plus représentée sur la commune de Santeny (28,3 %). Les catégories des professions intermédiaires et des employés sont également bien représentées avec respectivement 25,7 % et 22,8 %.

Comparativement à la communauté de communes et au département, en 2011, on note une nette sur-représentation de la part des artisans et commerçants (11 % contre 7,4 % pour la CC et 4,7 % pour le Val-de-Marne) et une sous-représentation des employés (22,8 % contre 25 % pour la CC et 29,9 % pour le département).

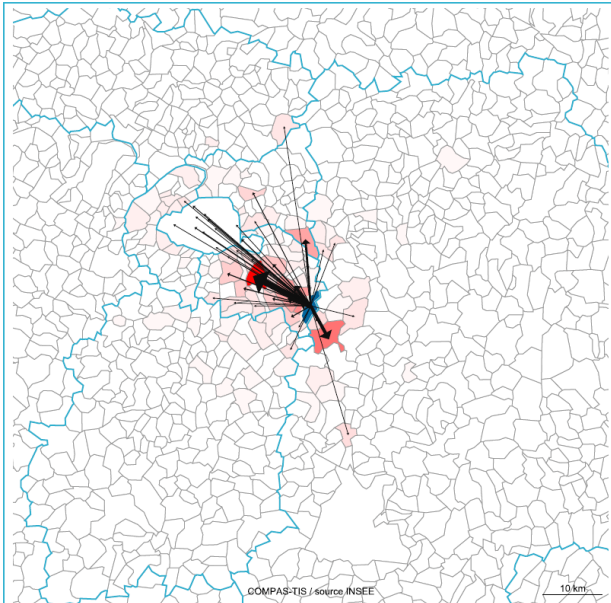
- **Migrations alternantes**

Déplacements domicile-travail

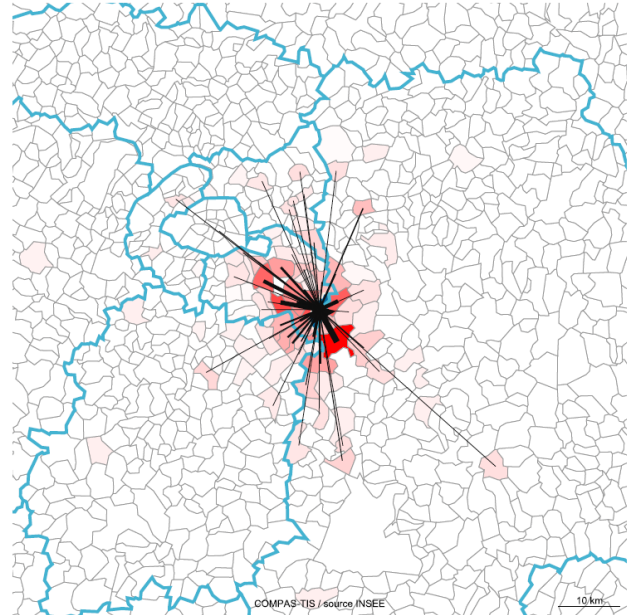
	A Santeny	Dans une autre commune...			
		du Val de Marne	D'un autre département d'Ile de France	d'une autre région	Ensemble
Nombre d'actifs occupés habitant à Santeny et travaillant ...	239	584	694	8	1525
% des actifs	16%	38%	46%	1%	100%

Source : INSEE 2011

16 % des actifs occupés habitant à Santeny travaillent sur le territoire communal (soit 239 personnes). Ce chiffre démontre la présence d'un bassin d'emploi relativement important sur la commune.



Lieu de travail des salariés domiciliés sur Santeny en 2007



Lieu de domicile des salariés travaillant sur Santeny en 2007

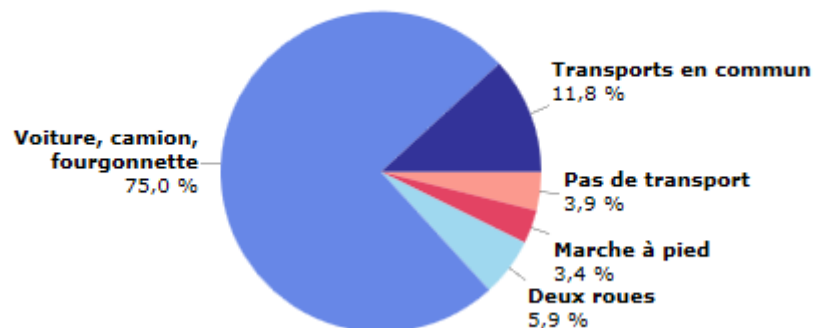
Source : « Diagnostic territorial », CCAS, 2011

Néanmoins, 84 % des actifs occupés habitant à Santeny quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail. Ces actifs santenois, d'après le diagnostic du CCAS, travaillent sur l'Ile-de-France et notamment à Paris (14,5 %), Créteil (7,5 %), et Brie-Comte-Robert (4,1 %).

Les actifs d'autres communes sont également nombreux à se rendre sur la commune de Santeny pour travailler. Plus de la moitié de ces actifs sont domiciliés dans le Val-de-Marne (5,2 % à Brie-Comte-Robert) et la quasi-totalité en Ile-de-France.

Les migrations, déplacements domicile-travail depuis Santeny, se font principalement en voiture (75 % des déplacements en 2011) ; le 2^e mode de transport privilégié est les transports en commun mais ne représentent que 11,8 % des trajets.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011 (INSEE)



- **Motorisation des ménages**

		Pourcentage de ménages possédant une voiture	Pourcentage de ménages possédant au moins deux voitures
Santeney	2006	34,0 %	62,5 %
	2011	34,3 %	58,7 %
Val-de-Marne	2006	51,8 %	19,5 %
	2011	51,4 %	18,9 %

Source : INSEE RGP2011 et RGP2006

Le pourcentage de ménages doublement motorisés est nettement plus élevé à Santeny que dans le reste du département. On note d'ailleurs qu'actuellement la quasi-totalité des ménages santenois est équipée d'au moins une voiture (93%). On remarque toutefois que, comme la majorité des communes val-de-marnaises, la ville suit un processus de réduction de la motorisation des ménages observé ces dernières années.

Relation entre existence de stationnement privé et motorisation des ménages

	Ménages possédant au moins une place de stationnement à leur domicile	Ménages ne disposant d'aucune place de stationnement à leur domicile
Ménage sans voiture	82,5 %	17,3 %
Ménage avec une voiture	83,6 %	16,4 %
Ménage avec deux voitures	89,7 %	10,3 %
Ménage avec minimum trois voitures	94,6 %	5,4 %

Source : INSEE RGP2011

Le taux de motorisation de la commune de Santeny est le deuxième taux le plus important du département du Val-de-Marne (Santeney : 1,66 derrière Marolles-en-Brie : 1,72 contre 0,91 en moyenne sur le département). On constate qu'à ce taux de motorisation très élevé correspond un taux de stationnement (part des ménages disposant d'au moins une place de stationnement à leur domicile) également très élevé (0,88 pour la commune contre 0,54 pour le Val-de-Marne).²

b) L'emploi sur la commune de Santeny

- **Nombre d'emplois et évolution**

	1999	2006	2011
Nombre d'emplois salariés	911	1066	981
Nombre total des emplois	1029	1230	1149

Source : INSEE 2011

² Source : Annexe 6 du Porter à Connaissance

La commune compte **1149 emplois** sur son territoire (dont 981 emplois salariés), pour **122 établissements employeurs** au **31 décembre 2011**.

Le nombre d'emplois sur la commune s'est accru fortement entre 1999 et 2006 (+ 201 emplois en 7 ans), puis cette tendance s'est inversée puisque le nombre d'emploi baisse sur la commune entre 2006 et 2011 (-91 emplois en 5 ans). Ce phénomène s'explique par la fermeture de plusieurs entreprises implantées sur le territoire dont Lafarge et Télécom. Cependant, depuis 2011, la commune a accueilli de nouvelles entreprises venant ainsi atténuer la diminution des emplois sur la commune de Santeny.

- **La concentration d'emploi**

	<i>Santeny</i>			<i>CC</i>	<i>Val de Marne</i>
	1999	2006	2011	2011	2011
<i>Nombre d'emplois dans la zone</i>	1029	1230	1149	6565	514308
<i>Actifs ayant un emploi résidant dans la zone</i>	1321	1571	1528	12701	63175
<i>Indicateur de concentration d'emploi</i>	77,9	78,3	75,2	51,7	85,3

Source : INSEE 2011

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'évaluer la situation du marché du travail au sein d'une commune. Il est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

En 2011, 0,75 emploi est disponible par actif sur la commune de Santeny. L'indicateur de concentration d'emploi de la commune est largement supérieur à celui observés dans la CC (0,52 emploi / actif) mais inférieur à celui du département du Val de Marne (0,85 emploi / actif).

Cela démontre la présence d'une importante offre d'emplois sur le territoire communal mais en légère diminution depuis 2006.

- **Répartition des établissements par tranches d'effectifs**

	Effectif salarié	0	1 à 9	10 à 19	20 à 49	50 ou +	Total
Santeny	Nb d'établissements	232	81	23	14	4	354
	%	66%	23%	6%	4%	1%	100%
CC Plateau Briard	%	67%	26%	4%	2%	1%	100%
Val de Marne	%	67%	26%	3%	2%	2%	100%

Source : INSEE (données au 31 décembre 2011)

La commune compte 354 entreprises au 31 décembre 2011. 17 % des établissements de la Communauté de Communes du Plateau Briard sont implantés sur la commune de Santeny. Les 2/3 des entreprises implantées sur le territoire communal ne comportent pas de salariés et presque un quart des établissements emploient 1 à 9 salariés. **Le tissu économique communal est donc constitué principalement de très petites entreprises (TPE).**

Néanmoins, 4 entreprises emploient plus de 50 personnes : La Mairie, Kolle, DMG et l'EHPAD.

Répartition des emplois par secteur d'activité à Santeny

	2011 (%)	2006 (%)
Ensemble	100	100
Agriculture	1	0,2
Industrie	7,8	16,5
Construction	13,1	7,6
Commerce. transports. services divers	53,3	51,9
Administration publique. enseignement. santé. action sociale	24,8	23,7

Source : INSEE 2011

Le secteur du commerce, transports et services divers est le premier employeur sur la commune avec 53,3 % des emplois, suivi de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale avec 24,8 % des emplois.

Entre 2006 et 2011, le nombre d'emplois relatif au secteur de l'industrie a chuté puisque celui-ci a perdu 8,7 points (soit -119 emplois) en l'espace de 5 ans. Toutefois, le nombre d'emploi lié au secteur de la construction a augmenté soit +57 emplois entre 2006 et 2011.

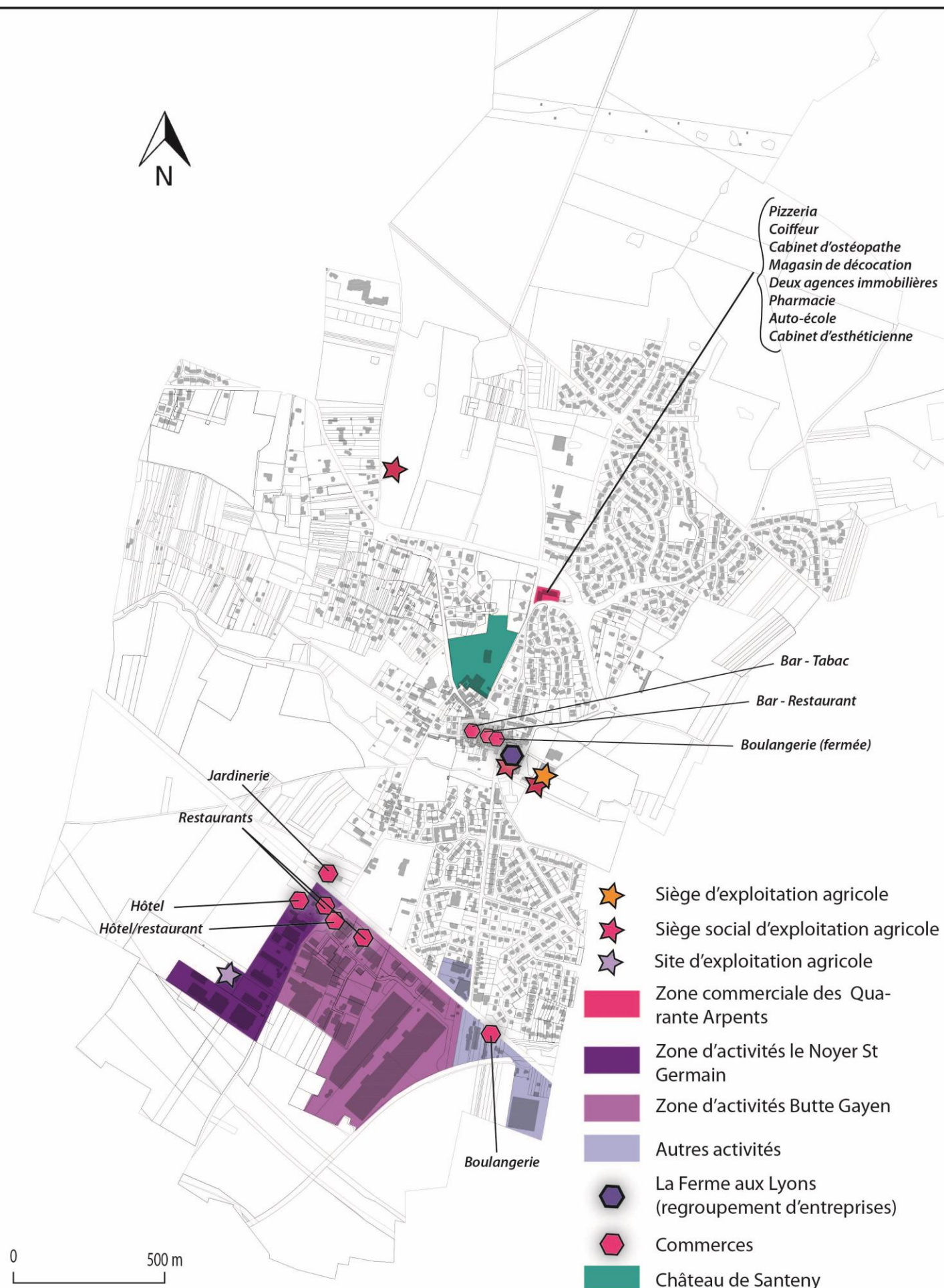
On estime par ailleurs la densité d'emplois à environ 26 emplois à l'hectare³ dans les zones d'activités, chiffre relativement faible s'expliquant par la forte représentation des TPE sur les zones d'activités.

³ Nombre d'emplois à l'hectare correspond au rapport entre le nombre d'emplois présents sur la commune et l'espace dédié aux activités d'après le MOS 2012 réalisé par IAU IDF.

La population active et l'emploi sur Santeny présentent les caractéristiques et les enjeux suivants :

- Le taux d'activité est relativement stable depuis une vingtaine d'années entre 42,1 et 45,2 % malgré une baisse depuis 2006 liée au vieillissement de la population. En 2011, les taux d'activité de la CC et du département sont légèrement supérieurs à celui constaté sur Santeny (45,2 % pour la commune contre 49,5 % pour la CC et 50,8 % pour le département).
- Un taux de chômage assez faible comparativement à celui du département (9,4 % de la population active en 2011 contre 11,9 % pour le département). De plus, d'après les données 2014 de Pôle Emploi, la commune de Santeny voit son niveau de chômage baisser (132 demandeurs d'emploi).
- En 2011, la catégorie socioprofessionnelle des cadres et professions intellectuelles est la plus représentée sur la commune de Santeny (28,3 %). Les catégories des professions intermédiaires et des employés sont également bien représentées avec respectivement 25,7 % et 22,8 %.
- 84 % des actifs Santenois travaillent dans une autre commune, dont 38 % dans le Val de Marne et 46 % dans un autre département d'Ile de France (Paris et petite couronne principalement).
- Les actifs d'autres communes sont également nombreux à se rendre sur la commune de Santeny pour travailler. Plus de la moitié de ces actifs sont domiciliés dans le Val-de-Marne (5,2 % à Brie-Comte-Robert) et la quasi-totalité en Ile-de-France démontrant l'existence d'un dynamisme économique sur la commune de Santeny.
- 1149 emplois dont 981 emplois salariés pour 122 établissements employeurs au 31 décembre 2011.
- En 2011, 0,75 emploi est disponible par actif sur la commune de Santeny. L'indicateur de concentration d'emploi de la commune est largement supérieur à celui observés dans la CC démontrant la présence d'une importante offre d'emplois sur le territoire communal.
- Un tissu économique constitué principalement de très petites entreprises (TPE) : 88 % des entreprises comportent moins de 10 salariés.
- 4 entreprises emploient plus de 50 personnes
- 53 % des emplois appartiennent au secteur du commerce, transports et services divers.

ACTIVITES ECONOMIQUES



c) Les différents secteurs d'activités

➤ Répartition des établissements par secteurs d'activités

Etablissements actifs par secteur d'activité

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transport et services divers	Administration publique, enseignement, santé et action sociale	Total
Santeney	5	19	47	256	27	354
	1,4%	5,4%	13,3%	72,3%	7,6%	100,0%
CC Plateau Briard	2,5%	4,8%	16,2%	63,5%	13,0%	100,0%
Val de Marne	0,2%	3,9%	10,6%	71,9%	13,4%	100,0%

Source : INSEE (données au 31 décembre 2011)

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2011

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	354	100,0	232	81	23	14	4
Agriculture, sylviculture et pêche	5	1,4	4	1	0	0	0
Industrie	19	5,4	9	4	4	2	0
Construction	47	13,3	25	16	5	1	0
Commerce, transports, services divers	256	72,3	178	56	13	7	2
dont commerce et réparation automobile	71	20,1	48	18	3	1	1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	27	7,6	16	4	1	4	2

Parmi les établissements actifs présents sur le territoire communal, 72,3 % appartiennent au secteur du commerce des transports et des services divers, taux similaire à celui du département (71,9 %), et 13,3 % au secteur de la construction. Ce dernier est moins bien représenté sur la commune que sur la Communauté de Communes (16,2 %).

La part du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action est plus faible sur la commune (7,6 %) que sur la CC (13 %) et le département (13,4 %).

Sur la commune, 4 établissements possèdent plus de 50 salariés. Toutefois, 232 établissements soit 65 % des entreprises ne comportent pas d'employé. La commune possède donc une forte proportion de petites entreprises.

L'activité artisanale et industrielle

Les activités artisanales et industrielles sont essentiellement présentes sur les 2 zones d'activités qui s'étendent sur près de 36 ha :

- Zone d'activités de la Butte Gayen,
- Zone d'activités du Noyer Saint-Germain.

Près de 150 entreprises se trouvent au Sud de la RN 19.

Zone d'activités de la Butte Gayen I



Ces deux zones d'activités se situent au Sud de la RN 19. Cette infrastructure routière confère une bonne accessibilité aux ZAE.

La zone d'activités de la Butte Gayen comprend notamment les entreprises suivantes : Les Moulins Grains, Carrelages moins cher SAS, Ger Frais, SAMAT, Eurosol, VTM, Saint Gobain, Canin Félics Malin, LGS Ingenierie, Groupe TD com, Sport Data Cetelek, Pericom TPC, Allo Telecom direct lines, France Telecom Reportages, SMT, Euro Informatique Diffusion, Bio Land, Cintrage Ile-de-France, Chimie 2000, Domaine des Gondes DMG.

La zone d'activités du Noyer Saint-Germain comprend notamment les entreprises suivantes : Dachser, PVC Création, PCP France.

Actuellement, une extension de la zone d'activités au Sud-Est est en cours d'étude.



Zone d'activités de la Butte Gayen



La Ferme des Lyons

De nombreuses entreprises sont également installées dans le centre bourg et principalement dans la Ferme des Lyons, ancien corps de ferme réhabilité, situé avenue du Général Leclerc comprenant une majorité de très petites entreprises.

➤ L'activité commerciale et de services

L'activité commerciale et de services est bien représentée sur la commune puisque 72,3 % des établissements présents sur la commune appartiennent à ce secteur. Néanmoins, **il existe très peu de commerces de proximité** sur la commune et le centre bourg en est dépourvu. .

Liste des commerces présents sur la commune (source : Commune)

Boulangerie-pâtisserie	1
Bar tabac	1
Hôtel/restaurant	7
Traiteur	1
Coiffure	1
Esthétique	1
Pharmacie	1
Fleurs/jardinerie	2
Ameublement	2
Assurance/banque	1
Agence immobilière	3
Auto-école	1
Garages	2
TOTAL	24

Le centre commercial du Domaine, situé rue du Rocher au centre des quartiers résidentiels, propose divers commerces et services :

- 1 Pizzeria
- 1 Coiffeur,
- 1 cabinet d'ostéopathe,
- 1 magasin de décoration,
- 2 agences immobilières
- 1 pharmacie,
- 1 auto-école
- 1 esthéticienne,

On constate que ce centre commercial propose principalement des services mais pas de commerces de proximité de type alimentation générale, boulangerie ou bien boucherie.

De plus, plusieurs commerces sont répartis sur le reste de la commune :

- 1 boulangerie pâtisserie (éloigné des quartiers résidentiels),
- 7 hôtels/restaurants,
- 1 traiteur,
- 2 jardineries,
- 1 agence immobilière
- 1 cabinet d'assurance/banque,
- 1 bar-tabac,
- 1 magasin d'ameublement,

- 2 garages.



Le Centre Commercial

La commune est ainsi plutôt bien desservie en services. Néanmoins, il existe un déficit de l'offre de commerces de proximité et notamment des commerces de « bouche » excepté pour les restaurants. Il n'existe pas d'offre de moyenne ou de grande surface sur le territoire communal.

Sur la commune de Santeny, il n'existe pas de marché hebdomadaire. Néanmoins, des marchés ont lieu dans les communes alentour telles que Brie-Comte-Robert, Mandres-les-Roses, Sucy-en-Brie et Villecresnes.

La commune accueille un hôtel Ibis et un hôtel social qui vient d'être racheté afin d'être réhabilité en hôtel classique.

Le château de Santeny participe également à l'activité économique communale. Le rez-de-chaussée comprend des salles à la location pour des réceptions (mariage, séminaires, ...).

Les santenois ont probablement des habitudes commerciales étrangères à la commune, notamment via le centre commercial de Pontault-Combault, nuisant ainsi à la viabilité des commerces sur la commune.

De plus, les commerces de proximité de Santeny sont sûrement peu attractifs pour les raisons suivantes :

- un mauvais positionnement des commerces du centre commercial (commerce n'entrant pas en adéquation avec la demande),
- une absence de locomotive,
- une offre de qualité insuffisante,
- un manque d'accessibilité pour les commerces de proximité situés dans le centre ancien (mauvaise visibilité des places de stationnement disponibles : présence de bâtiments faisant barrière entre les commerces et le stationnement situé place de Gondy).

L'offre commerciale : les grandes surfaces

Pour rejoindre une grande surface, les habitants de Santeny doivent se rendre dans les communes alentour où se trouvent :

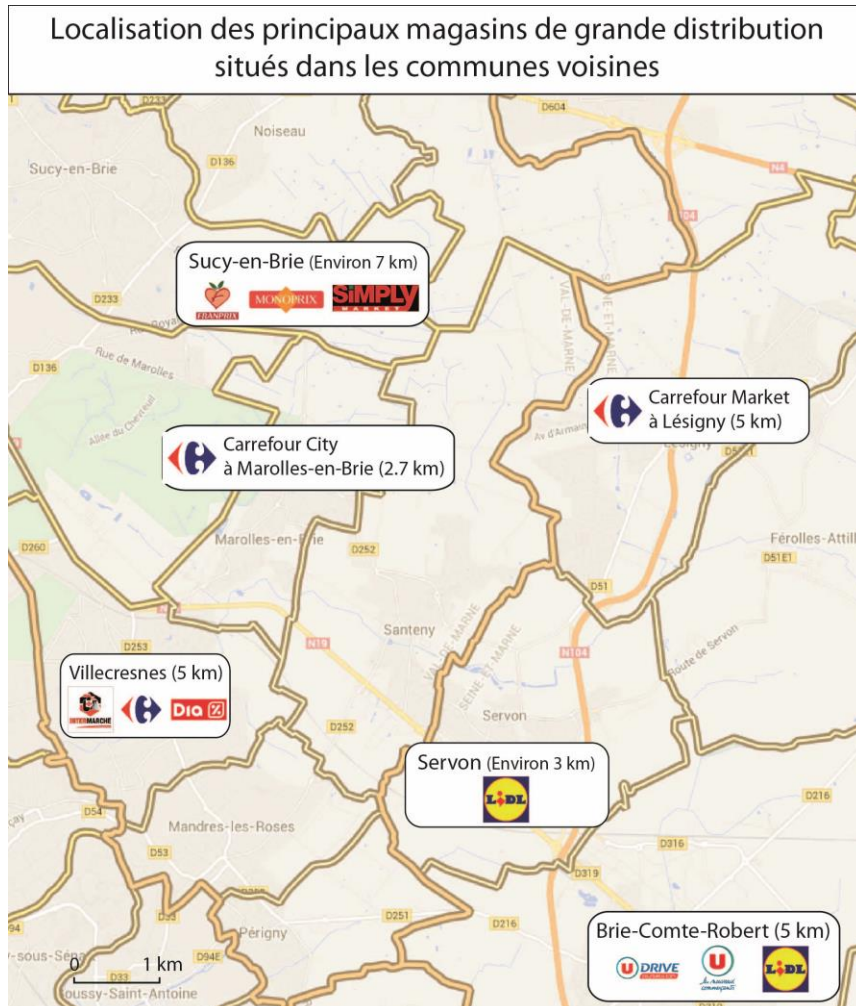
- Un Lidl à Servon (environ 2 km),
- Un Hyper U avec un drive et sa galerie marchande ainsi qu'un Lidl à Brie-Comte-Robert (4 km),
- Un Carrefour City à Marolles-en-Brie (environ 3 km),
- Un Carrefour Market à Lésigny (5 km),
- Un Intermarché, un Carrefour City et un DIA à Villecresnes (environ 6 km),
- Un Franprix, un Monoprix et un Simply Market à Sucy-en-Brie (7 km).

De plus, deux grands centres commerciaux se trouvent à proximité de Santeny :

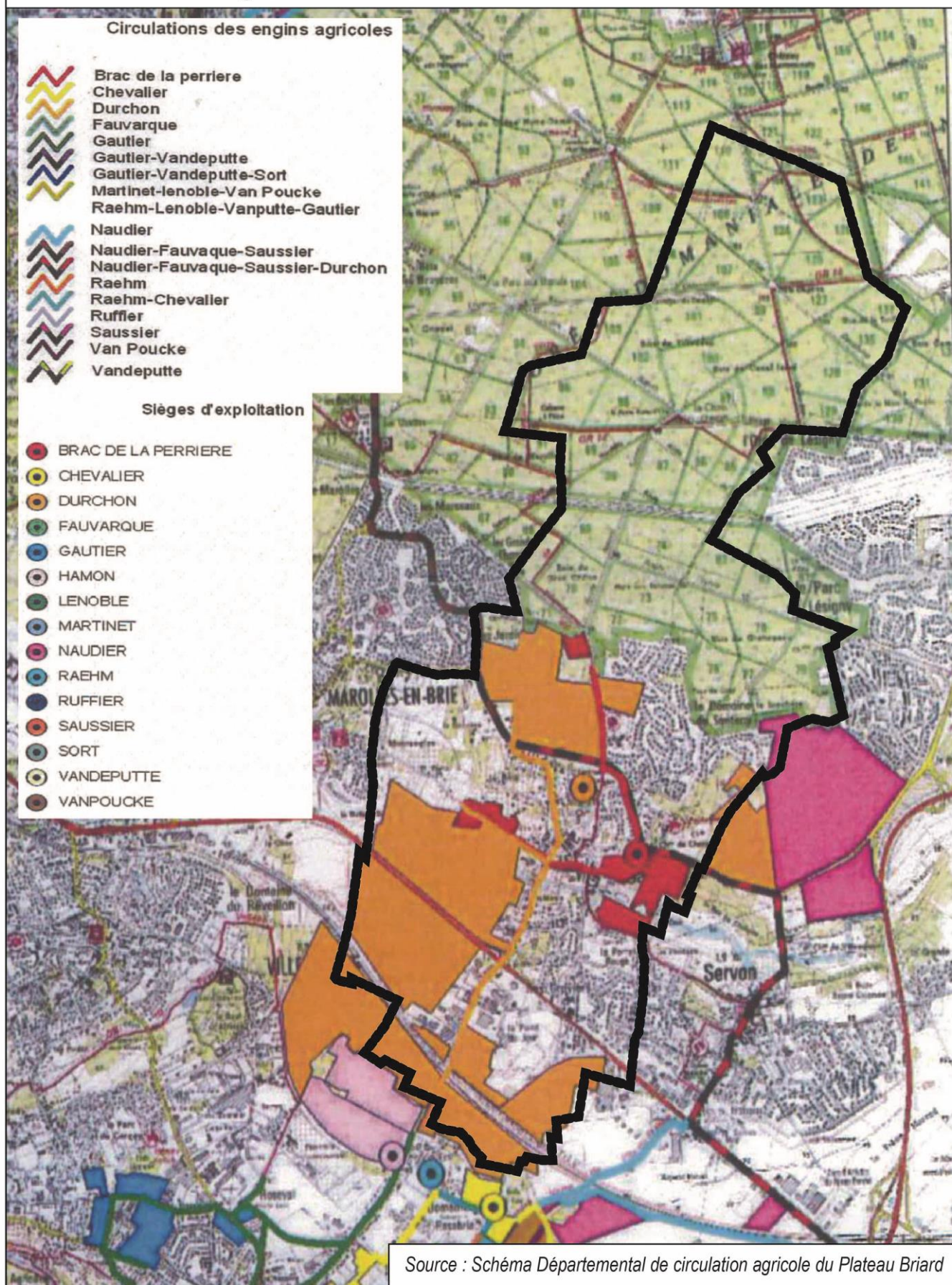
Plan Local d'Urbanisme - Santeny

- le centre commercial de Carré Sénart propose tous types de commerces et services (cinéma Gaumont, magasins de vêtement, restaurant...) à 20 km soit 20 min en voiture,
- Le centre commercial de Pontault Combault à environ 10 km.

Ainsi, la commune de Santeny ne propose pas d'offre de grande surface mais il existe une certaine proximité et diversité des grandes surfaces à moins de 6 km de la commune.



Extrait de la carte «Les sièges, les parcelles et les circulations des engins agricoles sur le territoire du Plateau Briard»



➤ **L'activité agricole**

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles <i>en unité de travail annuel</i>			Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>			Orientation technico- économique de la commune	
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000
3	5	7	7	16	22	300	302	224	Cultures générales (autres grandes cultures)	

Source : RGA 2010

Le recensement général de l'agriculture indique qu'en 2010, 3 exploitations agricoles étaient en activité. Ce chiffre a diminué depuis 1988 où l'on comptait 7 exploitations et 5 en 2000. En 2014, sont présentes : une exploitation agricole ayant son siège d'exploitation sur la commune et une exploitation céréalière ayant deux sièges sociaux sur la commune.

D'après les données du Porter à Connaissance, Santeny comprend une trentaine de parcelles agricoles couvrant une superficie totale de 213 ha répartis au Sud de la commune. La majeure partie des parcelles correspond à l'EARL du Réveillon qui exploite 167 ha sur Santeny (pour une SAU totale de 278 ha). Cette exploitation est orientée sur des productions de grandes cultures.

Deux autres exploitations sont présentes au Sud de la commune et sur la commune limitrophe de Mandres-les-Roses (surfaces cultivées entre 20 et 25 ha). L'une d'elle est orientée en grandes cultures et l'autre sur de l'agriculture biologique diversifiée, avec une dimension pédagogique. Les exploitants sont proches de la retraite et la question de la transmission de l'activité se pose afin de maintenir et valoriser le lien urbain-rural sur ce territoire.

L'exploitation du Parc des Lyons se développe sur une vingtaine d'hectare. L'élevage de chevaux a remplacé depuis plusieurs décennies l'élevage des vaches à lait. Cette activité nécessite d'importantes surfaces de pâture (un cheval par hectare). L'exploitation a besoin de surface supplémentaires pour pérenniser son activité.

La seconde exploitation cultive des céréales.

L'agriculture représente encore une importante activité en terme d'occupation des sols de la commune, puisque 227 ha sur une superficie totale de 1000 ha sont consacrés aux espaces agricoles en 2012. Le développement de l'urbanisation engagé dans les années 60 a provoqué une diminution des terres cultivées sur la commune, cependant, la superficie agricole utilisée par les exploitants santenois a augmenté, passant de 224 ha en 1988 à 300 ha en 2010 (exploitation de terres agricoles situées sur d'autres communes).

Difficultés de circulation des engins agricoles :

Il existe des problèmes liés aux déplacements des engins agricoles sur la commune notamment sur la route de Marolles (présence d'îlots empêchant la libre circulation des engins agricoles), les rues de Lésigny (trop étroite avec présence d'une rangée d'arbres plantés près du bord de la route) et du Réveillon (stationnement automobile gênant). De plus, la route entre Santeny et Lésigny / Servon est également trop étroite au regard du trafic qu'elle supporte.

Synthèse sur les différents secteurs d'activités présents sur la commune de Santeny

- 72,3 % des établissements appartiennent au secteur du commerce, transport et services divers, taux similaire à celui du département (71,9 %). En revanche, la part du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action est sous représentée sur la commune (7,6 %) comparativement à la CC (13 %) et au département (13,4 %).
- 2 zones d'activités sur près de 36 ha au total, jouissant d'une attractivité importante (situation géographique intéressante, bonne desserte) et une extension est en cours d'étude.
- La commune possède une forte proportion de petites entreprises (65 % des établissements ne comportent pas de salarié). Toutefois 4 établissements présents sur Santeny possèdent plus de 50 salariés,
- L'activité commerciale et de services est bien représentée sur la commune puisque 72,3 % des établissements présents sur la commune appartiennent à ce secteur. Néanmoins, il existe très peu de commerces de proximité au sein de la commune. La redynamisation de la commune sur ce plan est un enjeu important mais la configuration de la ville n'est pas très favorable et l'offre commerciale alentour est importante.
- La commune de Santeny ne propose pas d'offre de grande surface mais il existe une certaine proximité et diversité des grandes surfaces à moins de 6 km de la commune.
- En 2014, 2 exploitations agricoles sont toujours en activité sur la commune. L'agriculture représente une importante activité en terme d'occupation des sols de la commune, puisque 227 ha sur une superficie totale de 1000 ha sont consacrés aux espaces agricoles en 2012.
Néanmoins, des difficultés de circulation des engins agricoles et des besoins en surface supplémentaire sont à noter.

EQUIPEMENTS

Service public

- 1 - Mairie
- 2 - La Poste
- 3 - Atelier municipal

Equipement cultuel

- 4 - Eglise
- 5 - Cimetière
- 6 - Maison paroissiale

Equipements scolaires / Petite enfance

- 7 - Groupe scolaire des 40 Arpents
- 8 - Collège Georges Brassens
- 9 - Crèche (Maison de la petite enfance)
- 10 - Centre de Loisirs (ALSH)

Equipements sportifs, de loisirs et culturels

- 11 - Presbytère
- 12 - Espace Montanglos (salle polyvalente accueillant le conservatoire de musique, le dojo Cathy Fleury, une salle de danse et le Centre de Loisirs.)
- 13 - Espace des 4 Saules
- 14 - Centre sportif du Domaine (privé)
- 15 - Centre Equestre (privé)
- 16 - Salle multisports
- 17 - Parcours de santé

Equipements sanitaires

- 18 - EHPAD



0 500 m



1.4 Le degré d'équipement et de services de la commune et sa couverture numérique

La commune de Santeny dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui satisfont les besoins de la population santenoise. Ces équipements contribuent ainsi à l'attractivité de la commune.

Depuis une dizaine d'années, la municipalité s'est attachée à renforcer les équipements collectifs, sportifs, pour la jeunesse et pour l'action publique (atelier municipal).

a) Équipements scolaires

- **Ecole maternelle et élémentaire**

Effectifs des classes maternelles et élémentaires du groupe scolaire des 40 arpents 2014-2015

Maternelle		Elémentaire	
Classes	Effectifs	Classes	Effectifs
2 (PS)	51	2 CP	52
1 (MS)	26	CE1	28
2 (MS-GS)	52	CE1/CM1	21
		2 CE2	64
		CM1	26
		2 CM2	49
TOTAL	129	TOTAL	240

Source : commune 2014-2015



Groupe Scolaire des 40 Arpents

Le groupe scolaire de Santeny se compose de 5 classes maternelles et 9 classes élémentaires.

Pour l'année 2014/2015, 129 élèves sont scolarisés sur la commune en maternelle et 240 élèves en élémentaire, soit 369 élèves au total.

Les normes de nombre d'élèves par classe, selon le ministère de l'Education nationale, sont, en moyenne de 30 élèves en maternelle et 27 élèves en élémentaire.

Actuellement, deux classes en élémentaire et une classe en maternelle sont vides et constituent une réserve de capacité d'accueil. Ainsi, il existe une réserve de capacité d'accueil de 105 nouveaux élèves au sein des classes vides et des classes ouvertes (soit 51 élèves en maternelle et 54 élèves en élémentaire).

- **Enseignement secondaire : collège et lycée**

La commune de Santeny possède un collège commun à la ville de Marolles-en-Brie portant le nom de Brassens et comprenant 20 classes (19 classes de la 6^e à la 3^e et une classe ULIS de 13 élèves⁴).

⁴ ULIS : Unités localisées pour l'inclusion scolaire

Effectif du collège Brassens 2014-2015

Niveau	Nb de divisions	Moy élèves / div	Effectif niveau
6ème	5	26.8	134
5ème	5	25.4	127
4ème	5	27.8	139
3ème	5	26.8	134
ULIS	1*	13	13
Total	20		534
*Les élèves de l'ULIS sont affectés dans une classe précise			

Source : Site internet du collège Brassens

Les lycées de secteur sont situés à Sucy-en-Brie (lycée polyvalent Christophe Colomb) et à Limeil-Brévannes (lycée polyvalent Guillaume Budé).

b) Autres équipements



Equipements sportifs

• Services publics

- Hôtel de ville
- La Poste
- Atelier municipal

• Equipements culturels

- Eglise
- Cimetière

• Équipements sportifs, culturels et de loisirs

- espace Montanglos : salle polyvalente accueillant le conservatoire de musique, le dojo Cathy Fleury, une salle de danse et le Centre de Loisirs.
- une salle multisports permettant la pratique du Hockey, du tennis, des sports collectifs pour les élèves du collège.
- espace des 4 Saules : terrains de sport, courts de tennis.
- un parcours de santé
- des terrains de sport en extérieur
- un terrain de pétanque



La Poste

- **Équipements d'accueil des enfants**

Le Syndicat Intercommunal de la Petite Enfance, qui regroupe les communes de Santeny et Marolles, propose deux structures pour les enfants âgés de 10 semaines à 3 ans. Chaque structure accueille les enfants tant Santenois que Marollais.

- **Maison de la petite enfance (Santeny) :** la crèche communale possédait initialement une capacité interne de 50 places (25 places en crèche collective et 25 places en crèche familiale), toutefois la partie « crèche familiale » n'a pas été entièrement développée. Ainsi, cette structure multi-accueil, collective et familiale, possède une capacité actuelle de 38 places. La partie familiale du multi-accueil est composée d'assistantes maternelles agréées domiciliées sur les deux communes pouvant accueillir jusqu'à trois enfants d'âge différent. Un suivi sanitaire et éducatif est assuré par l'équipe de direction à leur domicile.

La totalité des places de la maison de la petite enfance est occupée. Néanmoins, il n'existe pas de forte tension concernant les demandes.

- **La Ronde des 4 saisons (Marolles) :** Cette structure multi-accueil comprend 20 places (12 places en crèche collective, 3 places en halte-garderie et 5 places mixtes).

- **Centre de loisirs :** Il est ouvert aux enfants de 3 à 9 ans tous les mercredis après-midi et pendant les vacances scolaires.

- **Cap Jeunes :** Le Cap Jeune se situe à l'intérieur de l'espace Montanglos. Il est destiné aux jeunes âgés de 10 à 13 ans. Il est ouvert les mercredis et pendant les vacances scolaires.

- **La connexion jeune,** implantée au sein de l'ancien bâtiment « Pompe – Incendie », encadre des jeunes âgés de 14 à 18 ans et les forment à la citoyenneté.

- **Services et équipements sanitaires**

- 1 maison de retraite de 70 places (Résidence du Parc / EHPAD)
- 1 pharmacie
- 2 médecins généralistes
- 1 dentiste
- un cabinet d'infirmières (2 infirmières)
- 1 kinésithérapeute
- 1 ostéopathe
- 4 pédicures podologue
- 3 psychologues
- 2 psychothérapeutes

c) Vie associative

La vie associative est très active à Santeny, avec l'existence de près de 20 associations (culturelles, sportives ou bien de loisirs). Ces associations offrent la possibilité de pratiquer une activité culturelle, sportive ou de loisirs aux plus jeunes comme aux moins jeunes telles que : théâtre, danse, musique, cours d'anglais et de couture et différents sports (badminton, football, roller, Gym, Tennis, ...).

Les sièges des différentes associations sont actuellement dispersés au sein de la commune. La municipalité souhaiterait la création d'une maison des associations. Les demandes de salle faite par les associations sont ponctuelles (pas tous les jours) expliquant le besoin d'une salle mutualisée à plusieurs associations.

Le dynamisme de la vie communale s'exprime aussi par diverses manifestations organisées tout au long de l'année : théâtre, cinéma, concerts, expositions, conférences, brocantes, fêtes, concours sportifs,...

d) Couverture numérique du territoire communal (source : Ariase)

Le tableau ci-contre indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Santeny. Ces données, fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

<i>Technologie ADSL</i>		<i>NRA situé à Santeny</i>			
ADSL	oui	Code	Nom	Lignes	Dégroupage
reADSL	oui	SAN94	SAN SANTENY	3800	Dégroupé par 4 opérateurs
ADSL2+	oui				

Les NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Le central téléphonique SAN94 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL (Reach Extended ADSL2, technique d'accès haut débit permettant d'accroître, en termes de longueur de ligne de cuivre, la portée de l'ADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+. Orange a également prévu un service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes.

La commune de Santeny dispose de l'ADSL2+ (L'ADSL 2+ est l'évolution de la technique ADSL, elle exploite plus de fréquences porteuses pour les données, cela se traduit par une augmentation du débit maximal possible).

Le site de l'agence Nationale des Fréquence a identifié 2 supports d'antennes relais sur la commune de Santeny :

- Un bâtiment situé 2 route de Marolles (Antenne SFR),
- L'Eglise située rue du Rocher (Antenne Bouygues et Free).

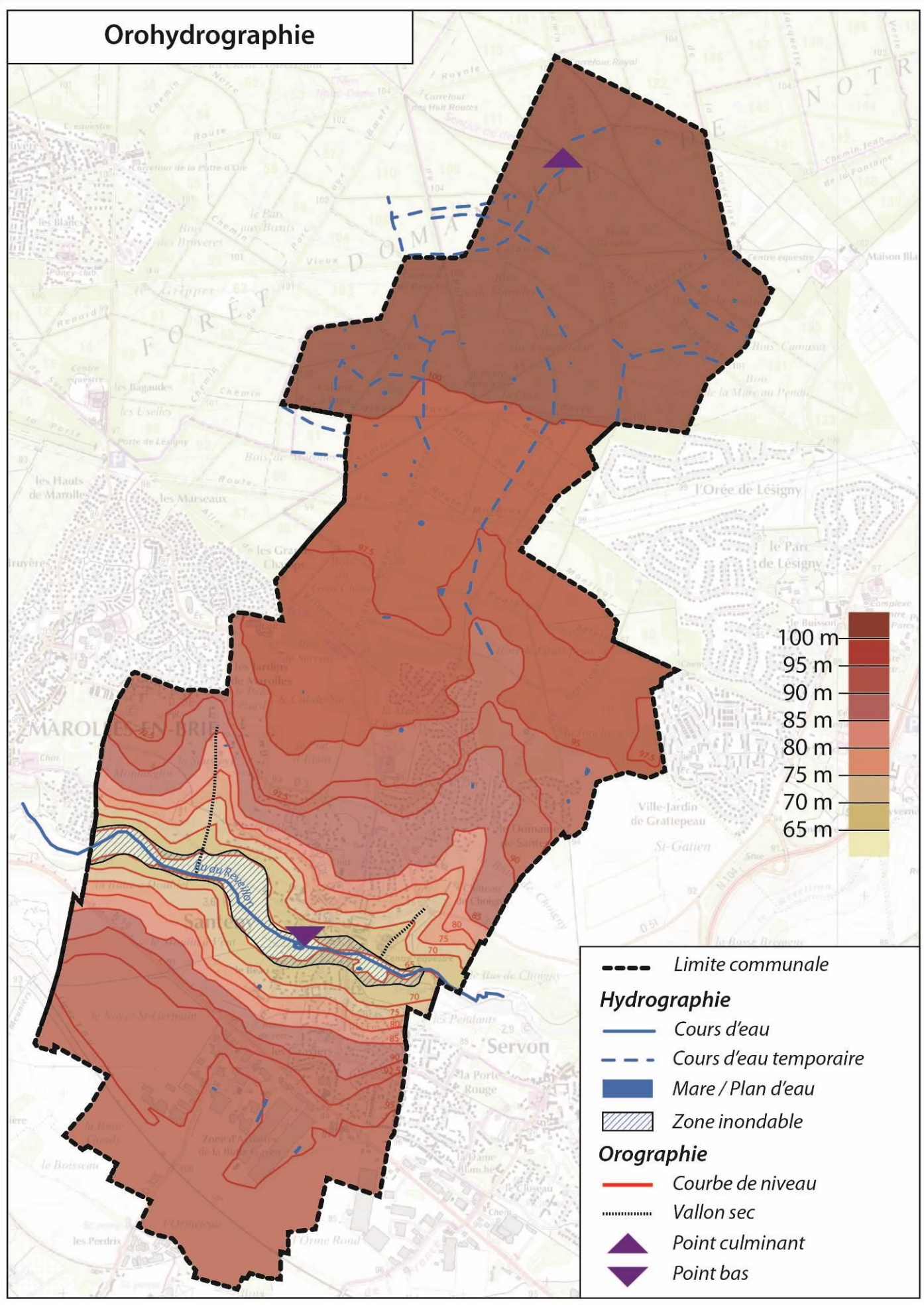
Fibre optique et satellite

Aucun fournisseur d'accès ne propose Internet haut débit par le biais de la fibre optique. En revanche, la commune dispose du Wimax (technologie hertzienne / ondes radio). Des offres d'accès à Internet par satellite sont également disponibles dans la commune.

Synthèse sur les équipements et services présents sur la commune de Santeny :

- La commune de Santeny dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui contribue à l'attractivité de la commune.
- Les équipements scolaires (5 classes de maternelle, 9 classes de primaire). Ces équipements possèdent une réserve de capacité d'accueil de 105 nouveaux élèves au sein des classes vides et des classes ouvertes.
- Les équipements répondent aux besoins de la population notamment en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs. Des professionnels de santé sont également présents et de nombreux services à vocation sociale sont de plus proposés.
- Plusieurs structures existent pour l'accueil des enfants (Maison de la petite enfance, la ronde des quatre saisons, Cap Jeunes...).
- Pour répondre au dynamisme de la vie associative, le besoin d'une maison des associations se fait sentir.

Orohydrographie



2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Les composantes physiques, naturelles et paysagères du site

a) Le relief

Le territoire de Santeny est entaillé dans le sens Est-Ouest par la vallée du Réveillon, petit ru affluent de l'Yerres et prenant sa source dans la Forêt d'Armainvilliers. Cette disposition a produit un relief assez marqué : les points les plus bas de la commune étant à 62 m N.G.F (situé au niveau du ru du Réveillon) et les plus hauts à 104 m N.G. F (situé au Nord de la commune).

b) L'hydrographie et l'hydrologie



Le ru du Réveillon

Le territoire de la commune est situé sur la masse d'eau R 103 appartenant au bassin versant de l'Yerres qui lui-même appartient au bassin versant de la Seine.

Le bassin versant de l'Yerres est situé dans le plateau de Brie au Sud-Est de Paris. Il couvre près de 1 030 km² combinant une partie amont essentiellement agricole et une partie aval de plus en plus urbanisée faisant partie de la ceinture de Paris.

La rivière Yerres, qui ne traverse pas Santeny, prend sa source dans la commune de Hautefeuille en Seine-et-Marne.

Le bassin versant de l'Yerres est parcouru par un réseau hydrographique de 450 kilomètres de long environ, répartis entre le cours de l'Yerres et ses affluents principaux que sont : le ru de l'Etang de Beuvron, la Visandre, l'Yvron, le Bréon, l'Avon, la Marsange, la Barbançonne, le Réveillon. L'Yerres se jette alors dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges (94).

La qualité de l'Yerres est dégradée en aval par le ruissellement des eaux pluviales sur les terrains imperméabilisés chargés en polluants. En amont, le ruissellement de l'eau pluviale sur les terrains agricoles engendre une pollution des cours d'eau par les nitrates et les pesticides.

Le régime normal de l'Yerres (hors épisodes de crues) est relativement régulier puisqu'il alterne des périodes de hautes eaux (hiver) et des périodes de basses eaux (été). Les épisodes de crues sont fréquents mais très irréguliers suivant les années. La variabilité interannuelle est de ce fait très marquée.

La fragilité de l'Yerres résulte notamment de son régime hydrologique. L'alimentation des cours d'eau amont se fait par la nappe des calcaires de Brie, qui forme l'entablement du plateau Briard. Le drainage entraîne la diminution, voire la suppression des faibles réserves d'eau de la nappe dite de Brie, et de ce fait, une sous-alimentation des débits d'étiage.

Le bassin versant de l'Yerres a été divisé en quatre masses d'eau dont la masse d'eau « Le Réveillon de sa source à la confluence de l'Yerres » qui concerne la commune de Santeny.

La commune de Santeny comporte ainsi un réseau hydrographique constitué du ru du Réveillon, ainsi que de quelques écoulements temporaires.

Le ru du Réveillon, affluent de l'Yerres par la rive droite, draine les terres de cultures. Il présente un caractère inondable, soit temporaire, soit quasi permanent en période pluvieuse, notamment dans la partie sous la cote 65 m NGF.

Quelques cours d'eau temporaires (fossés le plus souvent à sec) drainent également le territoire communal, plus particulièrement dans la forêt domaniale de Notre-Dame. Celle-ci présente en outre de nombreuses mares permanentes, qui révèlent le caractère hydromorphe des terrains.

D'après le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres, le Réveillon doit atteindre le bon état général en 2027 (bon état écologique et chimique). Le bon potentiel écologique devra toutefois être atteint en 2021. Afin de respecter cet objectif, la mise en œuvre de la restauration de la continuité écologique se traduira par l'effacement total ou partiel d'ouvrage en travers et le désenclavement de barrages formés par des entrelats conséquents de branchages.

Le Réveillon coule sur environ 21 km et prend sa source en Seine-et-Marne dans la forêt d'Armainvilliers. D'après les données de la DRIEE de 2012, le Réveillon présente un état écologique moyen (concentration trop élevée de nitrites et de phosphates) et un état chimique mauvais (présence de Diuron, paramètre déclassant).

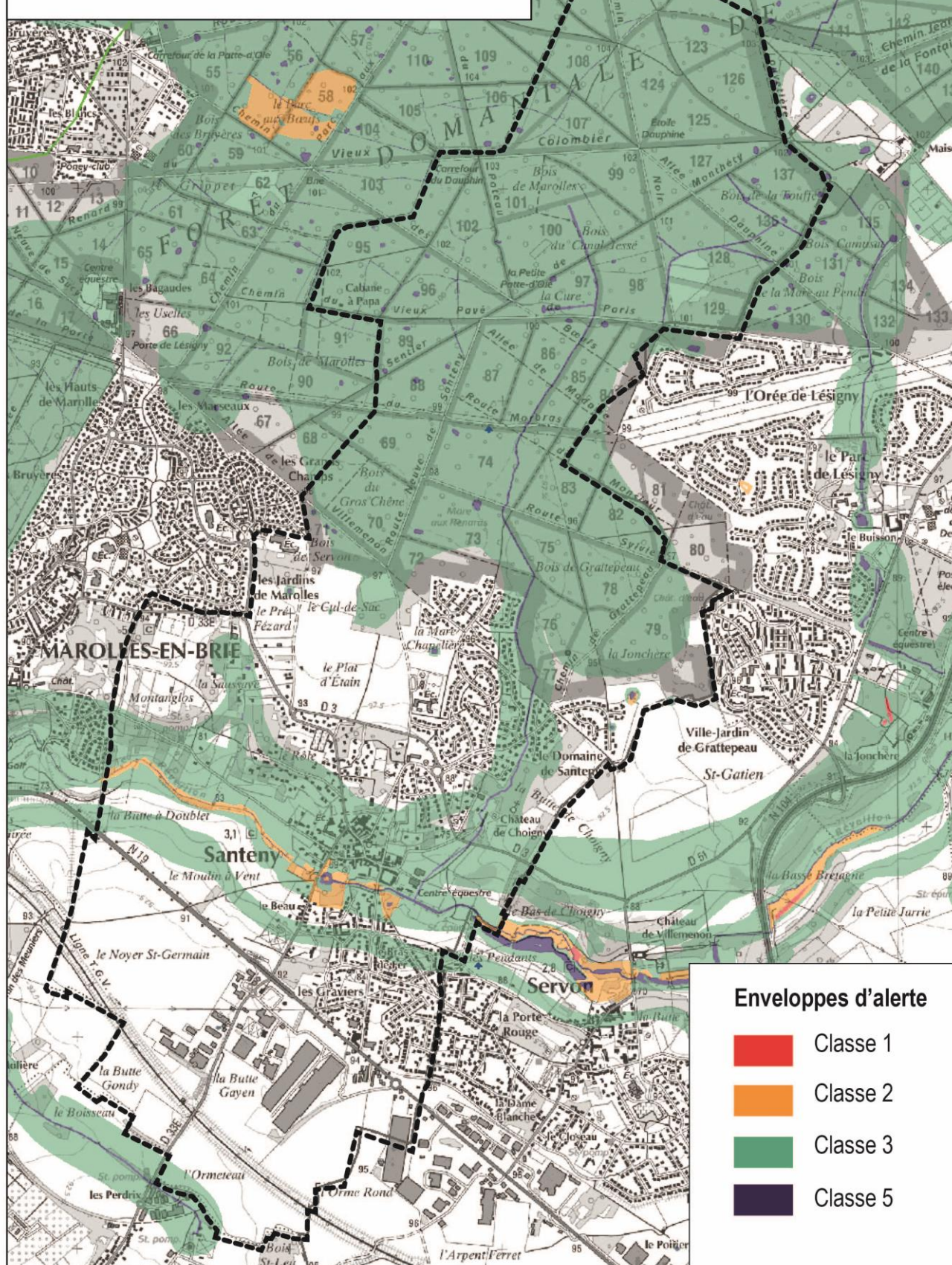
Porté par le SyAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres), le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 13 octobre 2011. Il est complété par **deux contrats de bassin**, sur l'Yerres aval et l'Yerres amont.

Etendu sur près de 1500 km², et trois départements différents, le SAGE concerne dix communes du val-de-marne dont Santeny. Elles présentent des problématiques liées à leur urbanisation, notamment en matière de ruissellement des eaux pluviales, mais ont su conserver des espaces naturels. En témoigne l'espace forestier que constituent la forêt de Notre Dame et la forêt de la Grange. **Entre forêt et ville, le territoire val-de-marnais du SAGE de l'Yerres** présente donc une spécificité particulière qui nécessite une approche plurielle pour gérer à la fois l'assainissement et les cours d'eau qui le traversent.

Les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Enveloppes d'alerte des zones humides potentielles
(source : DRIEE)



- **Protections et restauration des milieux aquatiques**

Les zones humides rendent de nombreux services aux milieux aquatiques : épuration de l'eau, rétention de l'eau en cas d'inondation, réservoir biologique et de biodiversité, etc...

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon deux familles de critères : relatifs au sol et relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

La commune est concernée par les classes 2, 3 et 5.

Description succincte des différentes classes.

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

Pour répondre aux objectifs de « bon état », la stratégie retenue par le SAGE de l'Yerres est de réduire les pollutions à leur source et de déterminer les actions prioritaires concernant l'assainissement permettant une amélioration notable de la qualité des eaux.

En complément de l'étude réalisée par la DRIEE, le SyAGE a réalisé diverses études :

- la 1ère qui s'est déroulée de 2013 à 2014 sur l'identification des zones humides à enjeux et prioritaires,
- la 2ème qui s'est déroulée de 2014 à 2016 sur la caractérisation sur le terrain, l'identification des dispositifs qui leur sont adaptés pour assurer leur protection, leur gestion voire leur restauration.

Unités fonctionnelles de zones humides potentielles prioritaires

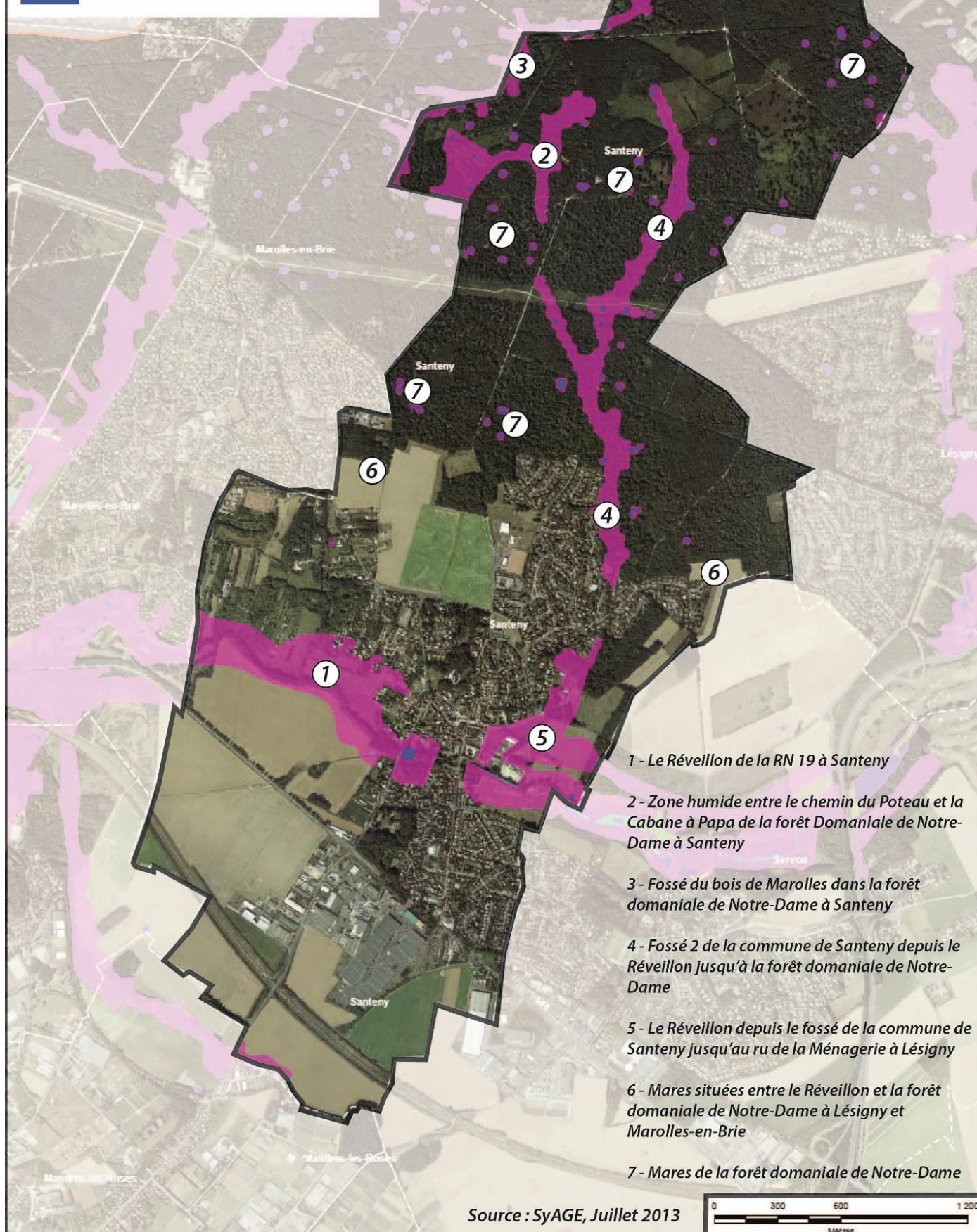


Unités fonctionnelles

Zones photointerprétées au 1/5000



Mares

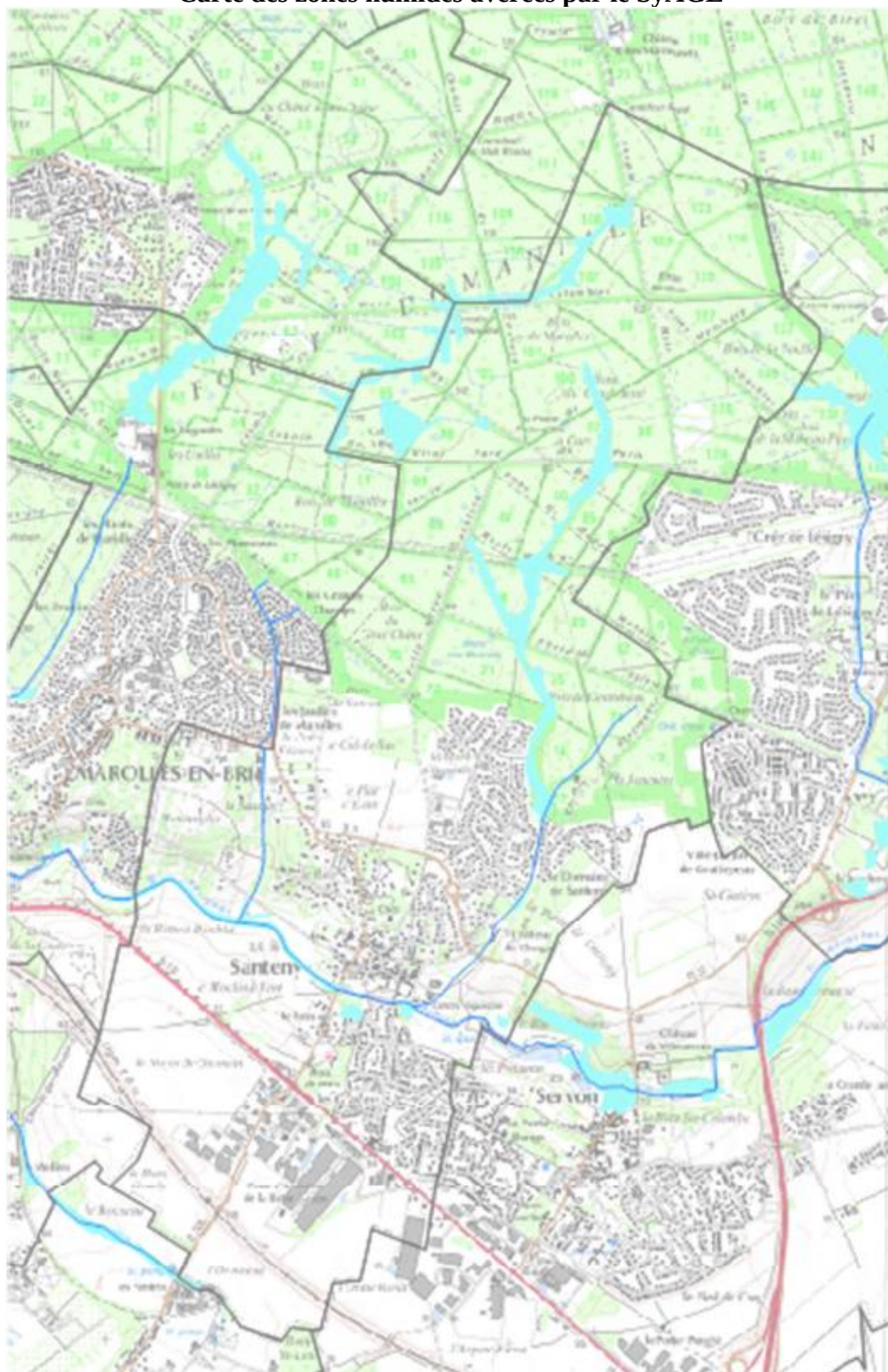


Plan Local d'Urbanisme - Santeny

Sur la commune de Santeny, 7 unités fonctionnelles de zones humides prioritaires ont été identifiées :

<i>Toponymie</i>	<i>Caractéristique</i>	<i>Surface (ha) de l'unité fonctionnelle</i>
Le Réveillon de la RN19 à Santeny	Principaux types de zone humide présente : • Cultures et zones anthropisées (jardins, parcs, etc.) • Végétation linéaire de cours d'eau et plan d'eau	42,79
Zone humide entre le chemin du Poteau et la Cabane à Papa de la forêt Domaniale de Notre-Dame à Santeny	Principaux types de zone humide présente : • Boisements humides hors peupleraies • Prairies humides et milieux ouverts • Végétation linéaire de cours d'eau et plan d'eau	11,01
Fossé du bois de Marolles dans la forêt domaniale de Notre-Dame à Santeny	Principaux types de zone humide présente : • Boisements humides hors peupleraies • Végétation linéaire de cours d'eau et plan d'eau	9,81
Fossé 02 de la commune de Santeny depuis le Réveillon jusqu'à la forêt domaniale de Notre-Dame	Principaux types de zone humide présente : • Boisements humides hors peupleraies • Végétation linéaire de cours d'eau et plan d'eau	17,91
Le Réveillon depuis le fossé de la commune de Santeny jusqu'au ru de la Ménagerie à Lésigny	Principaux types de zone humide présente : • Boisements humides hors peupleraies • Prairies humides et milieux ouverts • Végétation linéaire de cours d'eau et plan d'eau	57,43
Mares situées entre le Réveillon et la forêt domaniale de Notre-Dame à Lésigny et Marolles-en-Brie	Principaux types de zone humide présente : • Mares et leurs bordures	0,15
Mares de la forêt domaniale de Notre Dame	Principaux types de zone humide présente : • Mares et leurs bordures	9,75

Carte des zones humides avérées par le SyAGE



Source : SyAGE

Pollutions par les pesticides :

A l'instar de ce qui est demandé aux exploitants agricoles, il est recommandé aux collectivités de maintenir et développer les espaces enherbés des berges le long des cours d'eau pour éviter le transfert des pesticides dans les eaux. De plus, les pratiques d'utilisation des pesticides en milieu urbain doivent être proscrites pour reconquérir le bon état chimique des eaux et éviter de mettre en difficulté les éventuelles prises d'eau potable. Des techniques alternatives ou préventives doivent donc être mises en œuvre et les produits phytosanitaires proscrits.

D'après la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, les collectivités doivent atteindre le « zéro phyto » d'ici le 1^{er} janvier 2017, pour l'entretien des espaces verts, des forêts et des promenades accessibles ou ouverts au public.

Par ailleurs, dans le cadre du bassin de l'Yerres aval, la commune de Santeny a signé la charte du Champigny et est donc accompagnée par l'association Aqui'Brie pour diminuer l'utilisation des pesticides sur tous les espaces.

- ***Alimentation en eau potable***

Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est recensé par le SAGE de l'Yerres sur la commune de Santeny. Néanmoins, il existe des captages abandonnés dont un possède une déclaration d'utilité publique⁵.

L'Yerres et ses affluents traversent le plateau de Brie, couche superficielle d'un aquifère complexe : la nappe du Champigny. Cette nappe est largement surexploitée d'où l'importance de préserver la ressource. Le SDAGE a ainsi défini la zone sud-ouest de la nappe de Champigny en tension quantitative structurelle et elle est classée en tant que Zone de Répartition des Eaux (ZRE) où les prélèvements sont limités à 140 000 m³/j (tout prélèvement confondu : eau potable, irrigation, usage industriel). Cette limite de prélèvement a été reprise dans le SAGE.

Le service de distribution de l'eau potable est assuré par le Syndicat Intercommunal des eaux de Santeny – Servon. Depuis 1986, le gestionnaire de la distribution d'eau potable est la Lyonnaise des Eaux par contrat de concession, le contrat arrivera à son terme en 2016.

D'après les données fournies par le concessionnaire, l'eau potable consommée par les santenois provient d'un réseau interconnecté avec des usines d'eau de Seine mais également des forages dans la nappe de Champigny. L'ensemble du réseau interconnecté est alimenté à 83 % par de l'eau de Seine et à 17 % par de l'eau de nappe de Champigny.

D'après le rapport annuel de l'Agence Régional de Santé de l'année 2015, l'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...).

Sur les communes de Santeny et de Servon, il existe 2 562 branchements en 2013, dont 1343 sur la commune de Santeny, avec une consommation de 379 437 m³. Entre 2012 et 2013, la Lyonnaise des Eaux a enregistré une diminution de la consommation d'eau de -5,5 % sur ces deux communes.

⁵ SAGE du bassin de l'Yerres, « Documents d'aménagement et de gestion durable », Septembre 2011

- **Assainissement**

Le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), réunissant 4 départements dont le Val-de-Marne, transporte et dépollue les eaux usées franciliennes.

La Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (DSEA) du Val-de-Marne est gestionnaire d'un linéaire de 3 552 m de réseaux d'eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal. Ce service a approuvé, le 19 mai 2014, Le Schéma Directeur Département d'Assainissement (SODA) comprenant le zonage pluvial départemental et son règlement. Depuis le protocole d'accord signé entre le Conseil Départemental et le SyAGE en février 2007, la DSEA n'est plus en charge de la gestion des réseaux d'eaux usées des 8 communes adhérentes au SyAGE.

Le Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE) gère les réseaux de collecte et de transport des eaux usées de ces communes à travers une Délégation de Service Public renouvelée le 1er janvier 2008 pour une durée de 10 ans.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement principalement collectif de type séparatif. En 2013, sur les 1343 branchements d'alimentation en eau potable, on compte 1257 raccordements aux réseaux d'assainissement soit 93,6 % de taux de raccordement.

Les exutoires du réseau d'assainissement du SyAGE sont :

- l'usine de traitement de Valenton,
- lors des périodes de chômage de Valenton, les eaux usées sont acheminées en partie vers l'usine de traitement d'Achères.

D'après le rapport annuel sur l'assainissement de l'eau, 45 habitations seraient concernées par de l'assainissement non collectif. Sur la commune de Santeny, il existe un règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) datant du 11 février 2014.

Aucun zonage d'assainissement n'est approuvé à ce jour sur la commune de Santeny.

- **La gestion des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles. Dans cet objectif, le SAGE préconise notamment de :

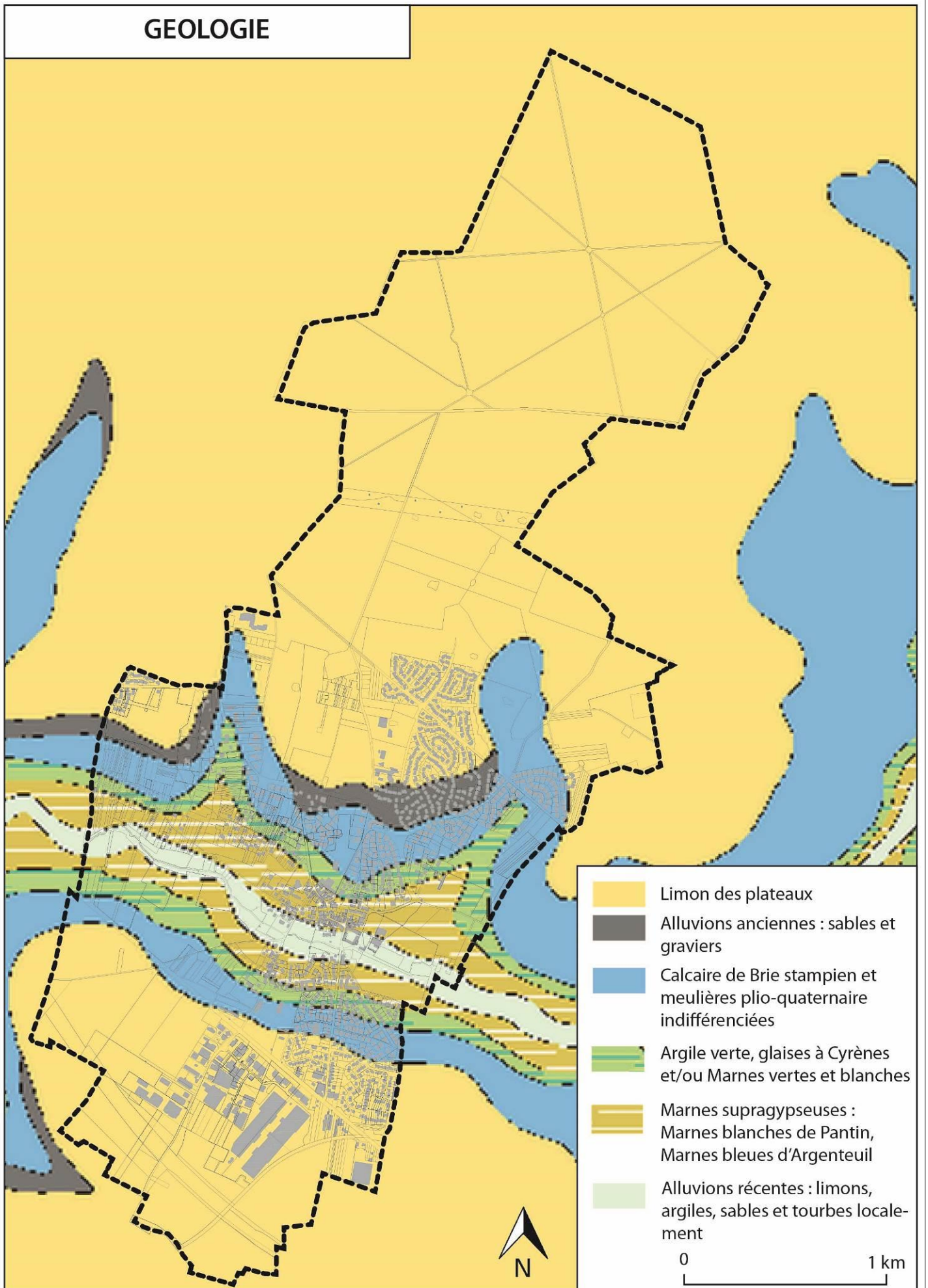
- Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle : l'objectif est de limiter les débits rejetés
- Réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers.
- Réduire le ruissellement sur les secteurs agricoles par la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur les zones agricoles soumises à un risque d'érosion par ruissellement

En 2013, l'ensemble du réseau d'assainissement collectif sur la commune de Santeny est de type séparatif. Le réseau de type séparatif permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté. Le réseau unitaire, quant à lui, collecte les eaux usées et les eaux pluviales sans différenciation conduisant à une importante quantité d'eau à traiter.

Synthèse orohydrographique

- Le territoire de Santeny est entaillé dans le sens Est-Ouest par la vallée du Réveillon. Cette disposition a produit un relief assez marqué.
- Le territoire de Santeny est traversé par le ru du Réveillon. D'après les données de la DRIEE de 2012, le Réveillon présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais. D'après le SAGE de l'Yerres, le Réveillon doit atteindre le bon état écologique en 2021 et le bon état chimique en 2027.
- Le ru du Réveillon présente un caractère inondable. En cas d'inondation, quelques constructions situées au Nord du ru du Réveillon pourraient être impactées.
- Le territoire de Santeny est concerné par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires sur son territoire et des zones humides avérées repérées sur le terrain, qu'il convient de protéger avec un zonage approprié.
- En 2014, l'eau potable distribuée est d'excellente qualité physico-chimique et bactériologique et conforme aux valeurs limites réglementaires.

GEOLOGIE



c) La géologie

On distingue sur la commune de Santeny plusieurs formations géologiques.

Dans la vallée du Réveillon, là où se sont développées les "alluvions récentes" affleure également une couche de Marnes blanches de Pantin.

Cette assise est recouverte par des Marnes vertes et des Glaises à Cyrènes. Les Marnes vertes se composent de bancs d'argile compacte et tenace, à forte densité. La masse, dont l'épaisseur moyenne est de 5 mètres, repose sur celle des Glaises à Cyrènes, composées d'argiles marneuses jaunes, vertes et grises, comportant des filets de sables fins et parfois des niveaux fossilifères.

Au-dessus, on rencontre un substrat de Meulière de brie, lequel constitue la plateforme structurale supérieure de la Brie.

Un banc peu épais de graviers et de sables des hauts plateaux repose immédiatement sous la couche géologique supérieure représentée par le limon des plateaux, formation meuble constituée de dépôts argilo-sableux fins et compacts. C'est ce niveau géologique, à la fois riche en éléments minéraux et de bonne qualité hydrologique, qui a donné toute la richesse agronomique de cette région de la Brie.

En ce qui concerne les ressources du sous-sol, le département du Val-de-Marne ne possède pas de Schéma Départemental des Carrières en vigueur.

d) L'hydrogéologie

La Brie est une des régions naturelles du bassin de Paris dont l'hydrogéologie est assez complexe. Elle comporte un très important réservoir aquifère : « la nappe des calcaires de Champigny », ainsi qu'une nappe plus limitée : « la nappe des calcaires de Brie ».

La nappe des calcaires de Brie est superficielle, peu productive et de médiocre qualité, alors que la nappe des calcaires de Champigny est plus profonde, très productive et autrefois de bonne qualité naturelle.

La nappe des calcaires de Brie :

La nappe contenue dans les calcaires de Brie couvre l'ensemble du plateau Briard, entre la Marne et la Seine, mais par le jeu de l'érosion, elle se trouve morcelée en de nombreuses petites unités dans la partie orientale.

Dans la partie occidentale du plateau, elle forme trois zones de grande extension, qui du nord au sud sont constituées par les entablements qui séparent respectivement le Grand Morin de l'Yerres, l'Yerres de l'Almont, et l'Almont de la Seine (hydrogéologie du centre du bassin parisien, C MEGNIEN, 1979).

La nappe des calcaires de Champigny :

La nappe des calcaires de Champigny constitue l'une des principales richesses de la Brie. Elle est actuellement exploitée par de nombreux captages pour alimenter environ 1 million de franciliens dont la moitié de seine-et-marnais.

Le bassin versant de l'Yerres est entièrement inclus dans ces limites.

Cet aquifère est constitué par un ensemble multicouche de formations calcaires séparées localement par des intercalations marneuses ou marno-sableuses. Cette formation peut atteindre plus de 70 mètres d'épaisseur en Brie centrale mais elle s'amincit sur les bordures.

Sur les zones de plateau, les calcaires de Brie ont été peu érodés. Dans les vallées de la Brie, les marnes vertes et supra gypseuses, voire les calcaires de Champigny affleurent directement. En région de plateau, la nappe profonde des calcaires de Champigny est isolée par une épaisse couche de marnes vertes qui a une fonction protectrice importante, sauf pour la partie est de la zone, et dans les fonds de vallées.

La commune de Santeny ne possède pas de captage d'eau potable fonctionnel sur son territoire. Les trois captages présents à Santeny ont été abandonnés en 2007.

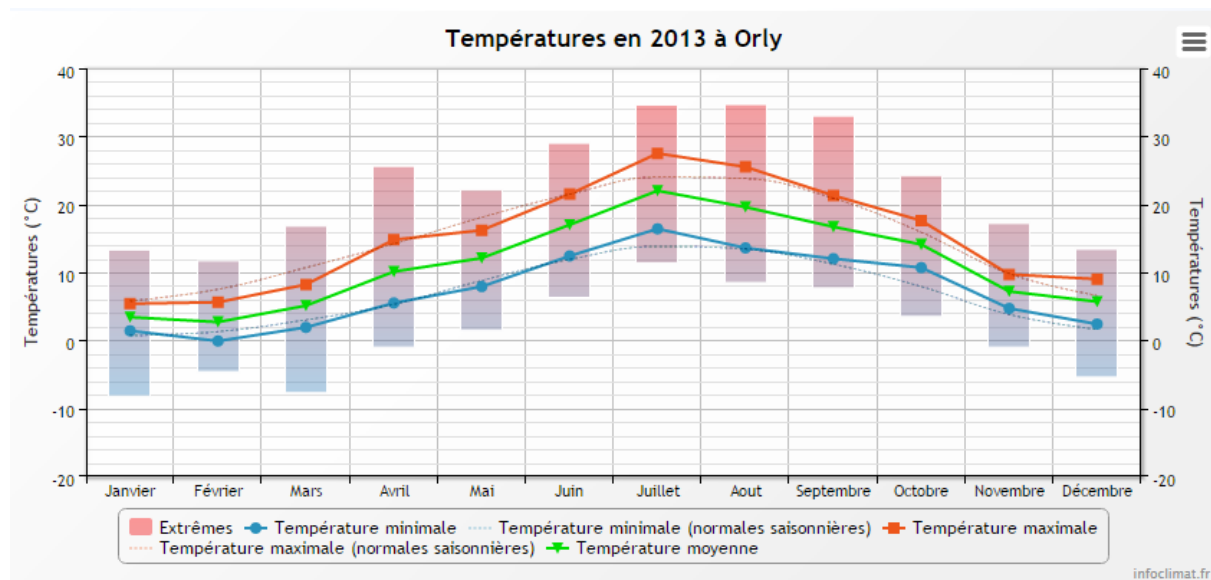
Synthèse géologie et hydrogéologie

- On distingue sur la commune de Santeny diverses formations géologiques dont le limon des plateaux qui confère toute la richesse agronomique à la région de la Brie.
- Plusieurs nappes aquifères sont présentes sur le territoire de Santeny : les nappes des calcaires de Brie et de Champigny.
- La commune de Santeny ne possède pas de captage d'eau potable fonctionnel sur son territoire. Les trois captages présents ont été abandonnés en 2007.

e) La climatologie

Le secteur de Santeny est situé dans le bassin versant de l'Yerres correspondant à un climat océanique dégradé, c'est-à-dire un climat où tous les paramètres sont relativement modérés : les vents sont faibles, les hivers cléments et les étés doux, l'humidité suffisante.

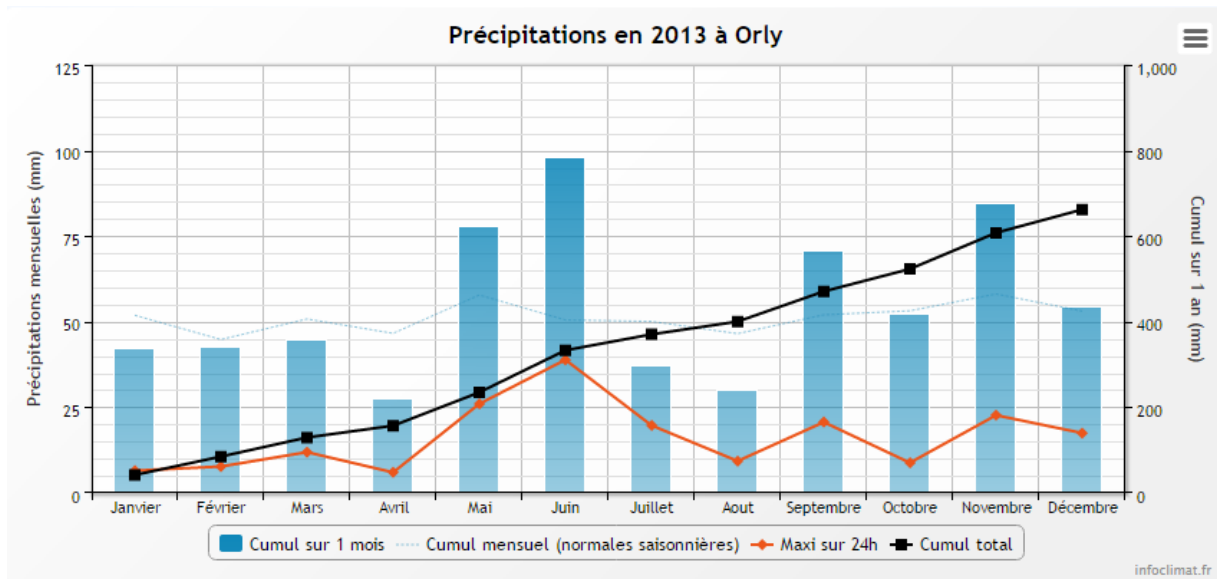
La station de mesures la plus proche est située à Orly à environ 15 km.



<i>Température à Orly entre 1949 et 2014</i>	
Moyenne sur la période des températures maximales	15,5 °
Moyenne sur la période des températures moyenne	11,2 °
Moyenne sur la période des températures minimales	7,5°
Température maximale extrême	40° en 2003
Température minimale extrême	-16,8° en 1985

Entre 1949 et 2014, la température moyenne relevée à la station de mesures d'Orly est de 11,2° avec des températures extrêmes de 40° en 2003 et de -16,8° en 1985.

Tout au long de l'année 2013, les températures restent modérées. Les températures moyennes relevées à la station d'Orly varient entre un minimum de -0,1°C en février, mois le plus froid, et un maximum de +27,5°C en juillet, mois le plus chaud. La température moyenne de l'année est de 11,3°C.



<i>précipitation à Orly entre 1990 et 2014</i>	
Moyenne annuel	578 mm/an
Maximum en 24 h	108 mm en 1993

Entre 1990 et 2014, la moyenne annuelle des précipitations est de 578 mm d'eau par an. En 2013, les pluies sont régulières mais de faible quantité. Les mois les plus pluvieux sont mai, juin et novembre.

Les phénomènes exceptionnels

En moyenne, entre 2000 et 2014 , 15 orages par an ont eu lieu et il a neigé environ 23 jours par an.

L'évolution du climat

Ces caractéristiques climatiques sont susceptibles d'être modifiées en conséquence du réchauffement climatique global. Cette augmentation de la température mondiale pourrait avoir pour conséquences les changements suivants :

- des températures maximales plus élevées, un nombre de jours chauds et des vagues de chaleur plus nombreux,
- des températures minimales plus élevées, moins de jours froids et de gel,
- des précipitations plus intenses sur de nombreuses régions,
- des sécheresses estivales accrues,
- une augmentation de l'intensité des pointes de vent lors des cyclones.

f) La qualité de l'air

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie, dite LAURE, du 31 décembre 1996 modifiée, aujourd'hui reprise dans les Articles L.220-1 et suivants du Code de l'Environnement, a reconnu le droit à chacun de respirer un air "qui ne nuise pas à sa santé". Cette action d'intérêt général passe par la surveillance, la prévention et un ensemble de mesures visant à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques.

Généralités

Les activités anthropiques libèrent dans l'atmosphère des substances émises par des sources fixes et mobiles : activités industrielles, domestiques et agricoles, transport routier. Ces substances sont appelées « polluants primaires ».

Certains de ces composés chimiques subissent des transformations **notamment sous l'action du soleil conduisant à la formation de** « polluants secondaires ».

Les composés émis dans l'atmosphère par les différentes activités génératrices sont très nombreux ; les principaux composés polluants sont :

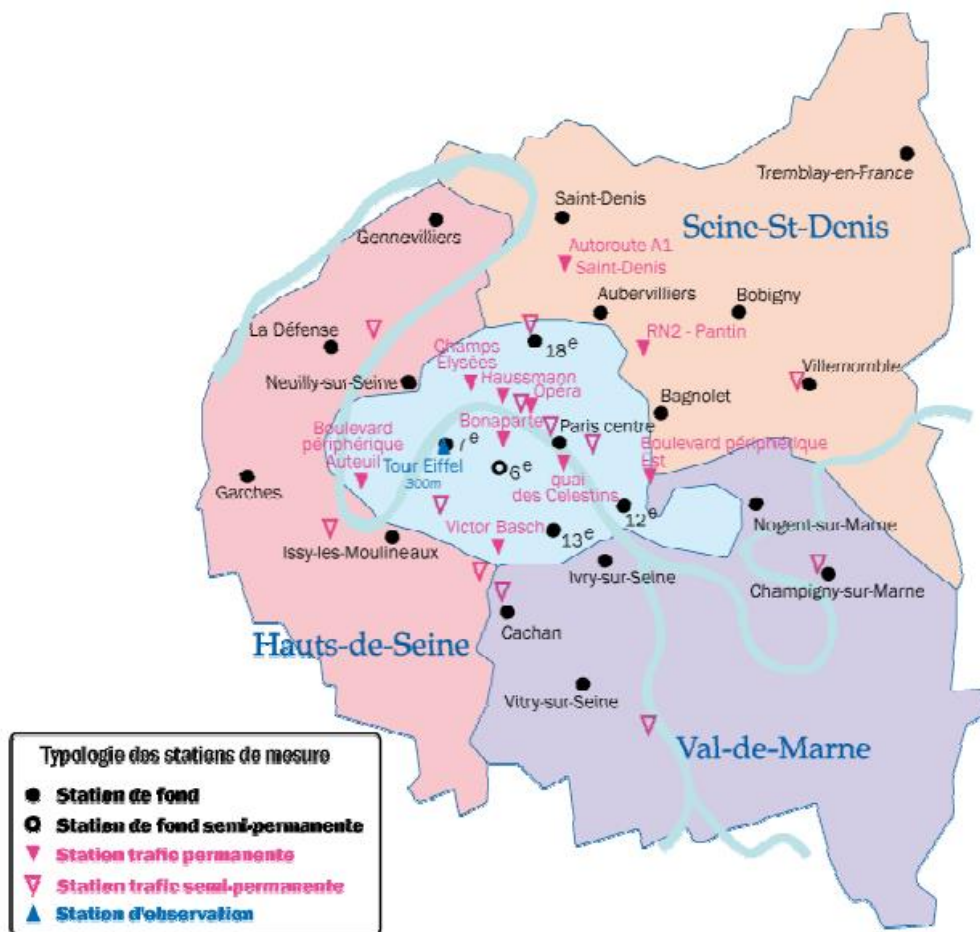
- le dioxyde de soufre (SO_2) provient majoritairement de l'utilisation de combustibles fossiles (soufre du combustible) dans les installations fixes de combustion (production d'électricité thermique, résidentiel tertiaire) ;
- les particules en suspension (Ps) émanent en majorité du transport routier (véhicules diesel) et des installations fixes de combustion ;
- les oxydes d'azote (Nox) sont issues en majorité du transport routier mais aussi des installations fixes de combustion ;
- les composés organiques volatils (COV) résultent majoritairement du transport routier et des industries pétrochimiques (usage de solvants). L'attention se porte aujourd'hui sur le benzène (C_6H_6) émis dans l'atmosphère et provenant à 80 % de l'automobile (évaporation ou gaz d'échappement) ;
- le monoxyde de carbone (CO) découle majoritairement du transport routier mais aussi minoritairement des installations fixes de combustion ;
- le gaz carbonique (CO_2) provient majoritairement du transport routier. Il contribue à l'accroissement de l'effet de serre ;
- le plomb (Pb) émane des activités industrielles (sidérurgie, usines d'incinération d'ordures ménagères) mais aussi du transport routier ;
- les hydrocarbures (HC) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) sont rejetés dans l'air par évaporation ou sous forme d'imbrûlés dont une part non négligeable en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). En milieu urbain, l'automobile est la principale source de ces substances ;
- l'ozone (O_3) est un polluant particulier dans le sens où il n'est pas directement émis par les activités anthropiques. Il est le produit de réactions photochimiques dans l'air à partir de polluants précurseurs (monoxyde de carbone, oxydes d'azotes, composés organiques volatils, ...) émis principalement par le trafic automobile dans les grandes agglomérations.

La qualité de l'air sur Santeny

L'indice français ATMO a été relayé par l'indice européen CITEAIR depuis le 31 décembre 2011 qui permet de comparer la qualité de l'air dans près de 90 villes européennes selon la même méthode et le même outil. L'indice CITEAIR prend en compte les polluants obligatoires que sont le NO₂, les PM₁₀ et l'Ozone.

En 2014, l'indice CITEAIR indique une pollution très faible et faible environ 57 % de l'année dans le Val-de-Marne. Seuls huit jours de pollution élevée ont été recensés la même année contre 29 en 2013.

Les données qui suivent proviennent d'AIRPARIF, association chargée de la surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France. Le réseau de mesures d'AIRPARIF du Val de Marne figure sur le graphique ci-dessous. Les stations les plus proches de Santeny sont situées à Champigny-sur-Marne et Vitry sur Seine.



Stations de mesures
Source : AirParif

➤ **Dioxyde d'azote (NO₂)**

Valeur limite en moyenne annuelle en France depuis le 01/01/2010 est de 40 µg/ m³ et l'objectif de qualité est de 40 µg/ m³.

Station de mesure	Valeur moyenne annuelle en 2011	Valeur moyenne annuelle en 2012
Champigny	30	31
Vitry-sur-Seine	30	34

La valeur limite annuelle est respectée sur les deux stations étudiées. Toutefois, le seuil horaire de 200 µg/ m³ (maximum de 18 dépassement de 200 µg/ m³ en moyenne horaire) a été dépassé une fois sur la station de Vitry-sur-Seine.

➤ **Particules (PM₁₀)**

Valeur limite en moyenne annuelle en France depuis le 01/01/2005 est de 40 µg/ m³ et l'objectif de qualité est de 30 µg/ m³.

Station de mesure	Valeur moyenne annuelle en 2011	Valeur moyenne annuelle en 2012
Champigny	NC	NC
Vitry-sur-Seine	27	26

➤ **Ozone (O₃)**

Valeur cible pour la protection de la santé : 25 jours (moyenne sur 3 ans). Seuil de recommandation et d'information en moyenne horaire : 120µg/ m³ sur 8 heures.

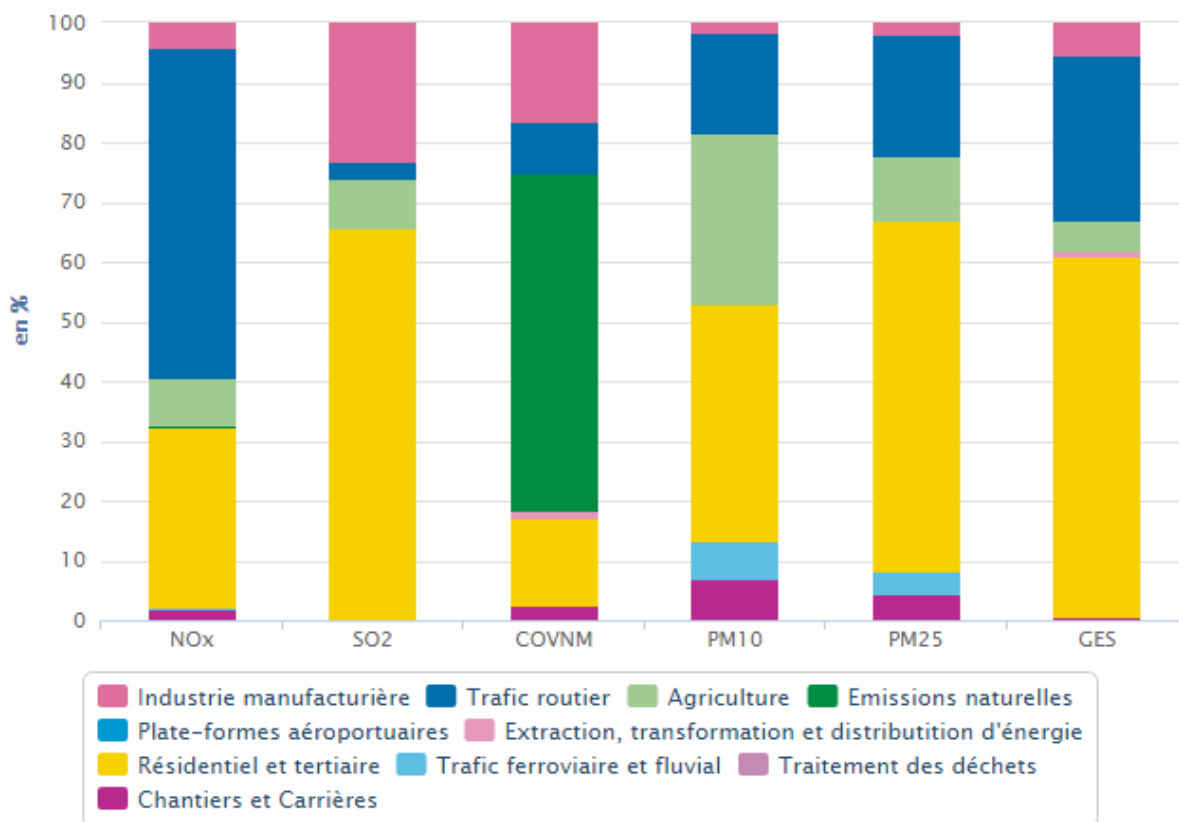
Station de mesure	Nombre de jours de dépassement en 2011	Nombre de jours de dépassement en 2012
Champigny	12	13
Vitry-sur-Seine	11	NC

Les mesures AIRPARIF des sites du Val de Marne proches de Santeny ne dépassent pas les valeurs limites de la réglementation française et européenne.

Les rejets de pollution sur la commune de Santeny (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	24 t	1 t	62 t	6 t	4 t	12 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Santeny
(estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Highcharts.com

Source : Airparif

Le secteur "résidentiel et tertiaire" est le principal facteur des émissions de polluants et notamment pour les gaz à effet de serre (GES), les particules en suspension (PM25) et le dioxyde de Soufre (SO2).

Synthèse des données sur le climat et la qualité de l'air

- Le secteur de Santeny est situé dans le bassin versant de l'Yerres correspondant à un climat océanique dégradé.
- Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de Santeny, indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne.
- Néanmoins, la présence sur Santeny d'une infrastructure telle que la RN 19 et d'une activité industrielle importante, peut constituer une source de pollution de proximité.

g) L'énergie

➤ Les objectifs énergétiques

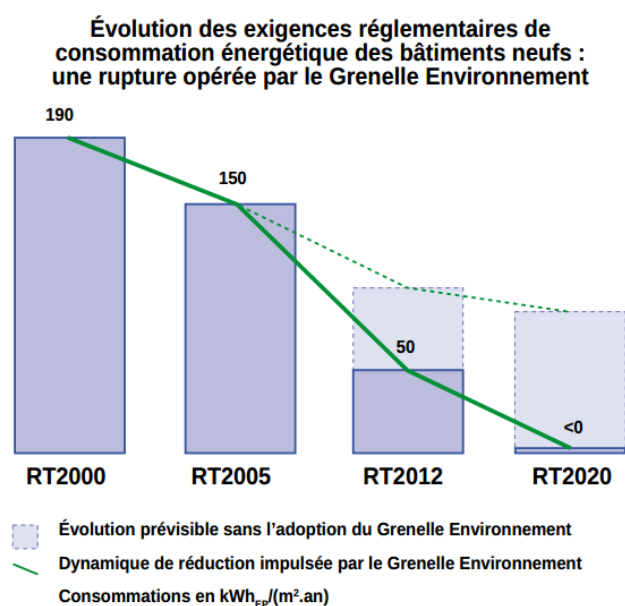
Le SDRIF

Un des premiers enjeux lié au changement climatique est celui de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui passe en particulier par une maîtrise des consommations d'énergie dans les bâtiments et les transports et par une recherche de sources d'énergies renouvelables.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du SDRIF	
	Positives	Négatives
Maîtrise de la demande en énergie Valorisation des potentiels d'énergies renouvelables Sécurité énergétique	• Maîtrise de la demande en énergie dans les transports et dans le bâti • Maintien des équipements de distribution d'énergie • Développement des énergies renouvelables	• Augmentation des besoins en électricité (nouveaux réseaux de transports collectifs)

Source : SDRIF

La réglementation thermique 2012



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement « Réglementation thermique 2012 : un saut énergétique pour les bâtiments neufs », 2011

Depuis près de 40 ans, l'Etat s'est engagé dans la lutte des déperditions thermiques via des Réglementations Thermiques (RT), celle actuellement en vigueur est la RT 2012. La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- 3 exigences de résultats :
 - besoin bioclimatique : limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage) ;
 - consommation d'énergie primaire s'élevant au maximum à 50 kWh/(m².an) ;
 - confort d'été : catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement.

➤ L'énergie sur la commune de Santeny

Actuellement, les énergies utilisées sur la commune sont des énergies dites fossiles. Santeny est alimentée par un réseau d'énergie électrique et de gaz.

La consommation énergétique des bâtiments

Deux principales variables influent sur la consommation énergétique des bâtiments :

- la morphologie urbaine ;
- la vétusté du parc immobilier (matériaux et techniques de constructions utilisés).

Influence de la morphologie urbaine sur la consommation énergétique des bâtiments

- *Tissu pavillonnaire individuel*

Le tissu pavillonnaire est généralement constitué de maisons basses (R+c) individuelles isolées sur leur parcelle. Ces bâtiments sont assez compacts mais offrent une surface de façade plus importante que les maisons jumelées rendant leur forme moins performante énergétiquement. Néanmoins, l'absence de mitoyenneté rend plus aisée une intervention sur les façades pour une isolation thermique par l'extérieur. Leur faible hauteur les rend peu vulnérables aux vents qui peuvent refroidir considérablement les façades des logements.

La forme des pavillons offre les meilleures conditions pour maximiser la production d'énergie solaire et couvrir leur besoins en énergie par une autoproduction. En effet, ces pavillons sont de faible hauteur et possèdent donc une surface de toiture importante par rapport à leur consommation d'énergie.

- *Tissu pavillonnaire semi-groupés ou groupés*

Ce tissu pavillonnaire est généralement constitué de maisons basses, mitoyennes (R+1, R+1+c). Ces bâtiments sont assez compacts et offrent peu de développé de façade (façade commune à plusieurs habitations). Leur forme est donc assez performante énergétiquement. Leur faible hauteur les rend peu vulnérables aux vents qui peuvent refroidir considérablement les façades des logements.

Tout comme les habitations individuelles, le tissu pavillonnaire semi-groupés ou groupés offre des conditions favorables pour maximiser la production d'énergie solaire et couvrir leur besoin en énergie par une autoproduction.

- *Zone d'activités*

Les bâtiments commerciaux et industriels des zones d'activités sont très souvent compacts, offrant un faible développé de façade et donc une forme performante au niveau thermique. Néanmoins, ces bâtiments de hauteurs moyennes, souvent implantés en entrée de ville, sont fortement exposés aux vents accentuant les pertes de chaleur par les façades.

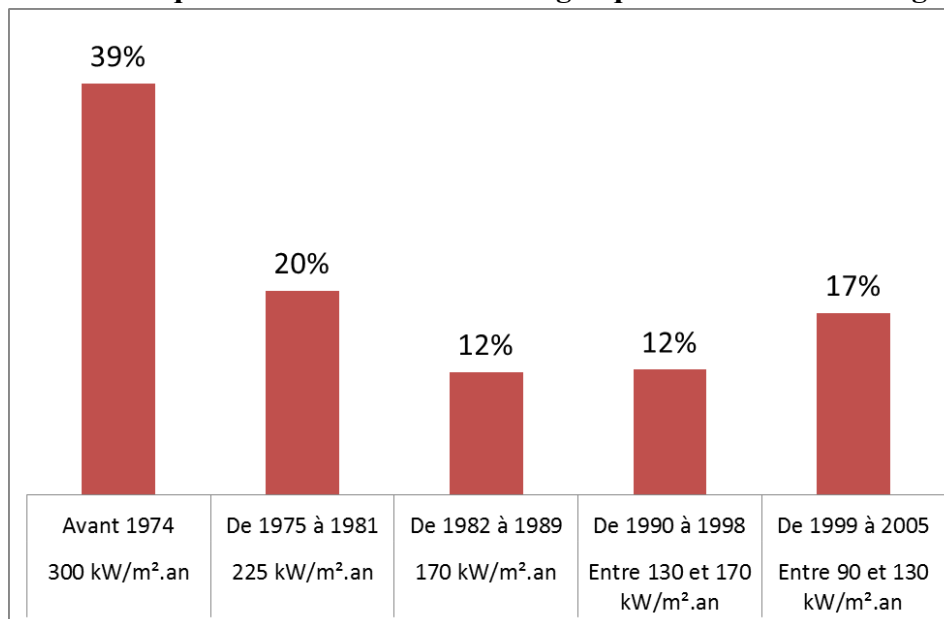
La surface de toiture importante et sans masque permet une production importante d'énergie solaire qui pourrait couvrir les besoins de ces bâtiments.

En plus de la forme du bâti et de la compacité, l'orientation joue un rôle fondamental dans la consommation d'énergie puisqu'elle est liée à l'apport solaire gratuit (chaleur du soleil et éclairage naturel). Ainsi, il est favorable d'avoir une orientation du bâti selon l'axe Nord-Sud (pièces de vie au Sud et chambres au Nord).

L'habitat sur la commune de Santeny est majoritairement composé d'habitat individuel, groupé ou non favorisant la consommation énergétique du bâti.

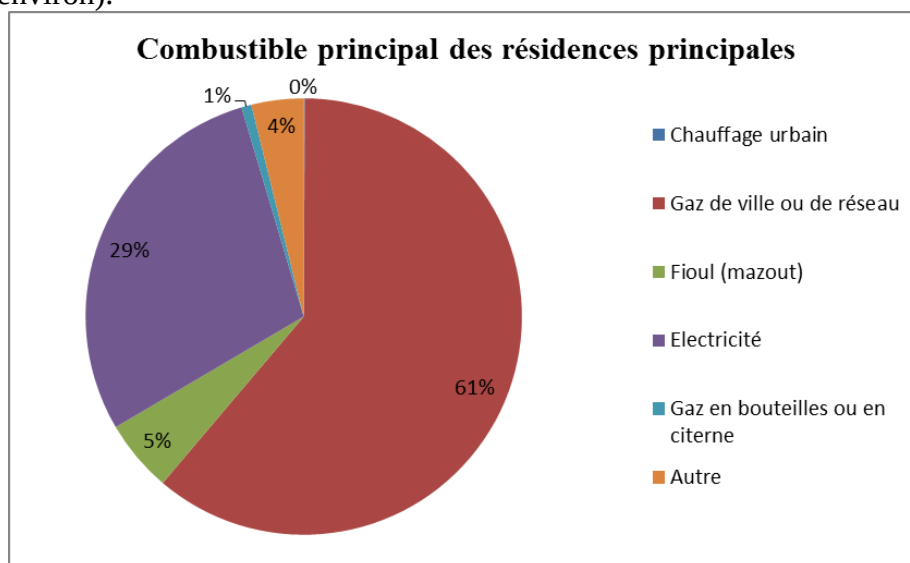
La vétusté du parc immobilier

Répartition théorique des consommations énergétiques en fonction de l'âge du bâti



Source : INSEE 2008

59 % des logements ont été réalisés avant 1982. Une très grande partie du parc est donc théoriquement peu performant énergétiquement (consommation oscillant entre 300 et 225 kW/m².an environ).



Source : INSEE 2011

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement grâce au gaz (61 %) et à l'électricité (29 %). 4% des résidences principales utilisent d'autres types de combustibles tels que le bois.

A priori, la grande majorité des combustibles utilisés provient d'énergies fossiles même si une part de l'électricité peut être produite à partir d'énergie renouvelable.

Les énergies renouvelables sont peu ou pas utilisées sur la commune. Il convient donc d'étudier les potentialités d'utilisation de ces énergies sur le territoire communal.

➤ **Potentiel des énergies renouvelables sur la commune de Santeny**

La géothermie

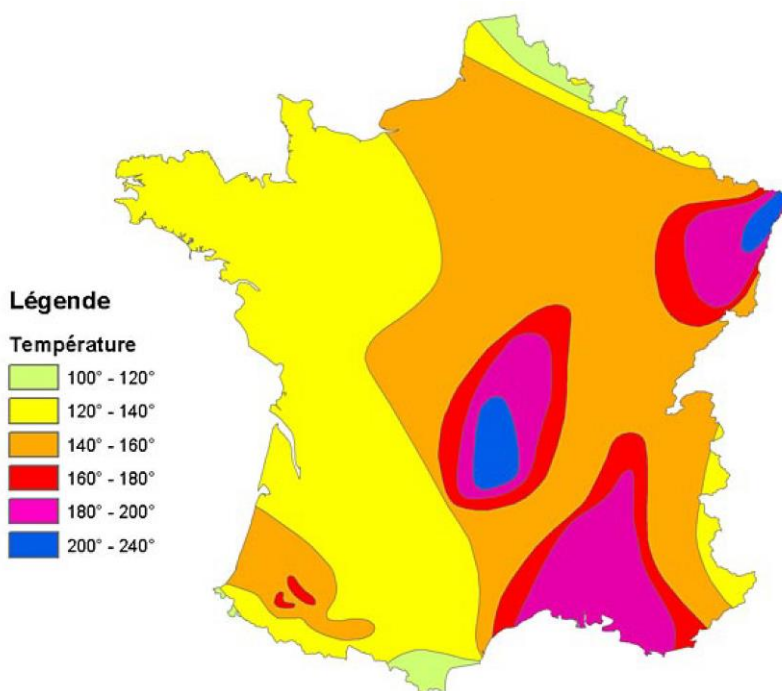
La géothermie exploite la chaleur stockée dans le sous-sol. Celle-ci est récupérée à diverses profondeurs et dans différents milieux : liquide dans les aquifères (sol gorgé d'eau) ou directement dans le sol.

Il existe différents types de géothermie :

Chauffage	Géothermie/très basse énergie moins de 30°C	La chaleur du sous-sol est récupérée pour l'exploiter directement ou grâce à des pompes à chaleur afin de chauffer des maisons, des immeubles, des piscines.
	Géothermie/ basse énergie de 30 à 90°C	
Électricité	Géothermie/à haute énergie plus de 150°C	La chaleur alimente des turbines afin de produire de l'électricité.

Source : DDT 77, mars 2013

Carte des potentialités de géothermie pour la production d'électricité en France



Source Atlas de l'Europe (Hermann Haak)

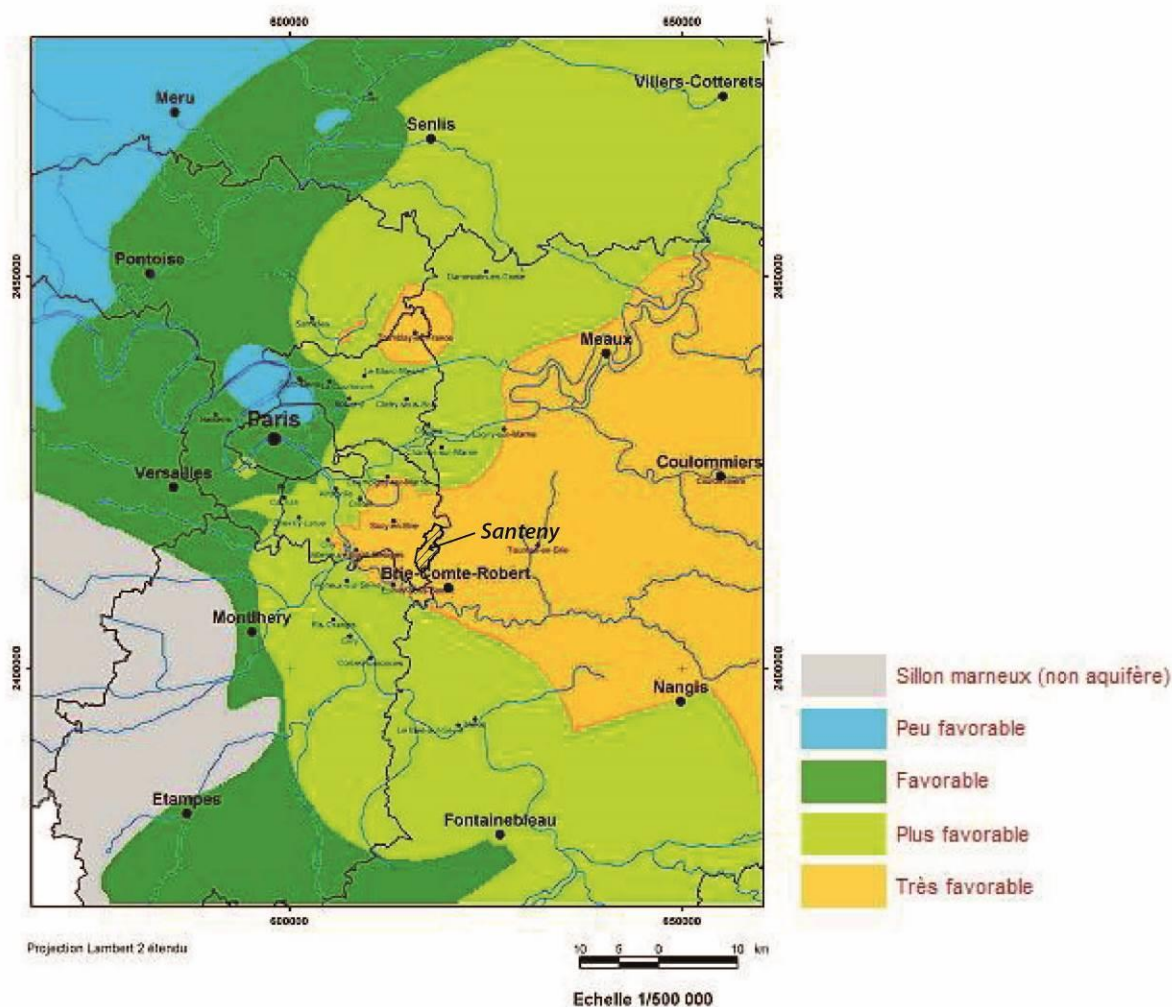
D'après la carte ci-dessus, les isothermes pour la géothermie de moyenne et haute énergie (production directe d'électricité), ne sont pas optimales pour l'utilisation de cette technologie dans le Val-de-Marne et plus précisément à Santeny.

Les trois aquifères présentant les potentiels les plus importants pour être exploités (géothermie basse énergie) en Ile-de-France sont :

- Le Dogger
- Le Néocomien
- L'Albien

Actuellement la nappe du Dogger est la plus exploitée et la mieux connue des trois en Ile-de-France. Les deux autres aquifères sont utilisés de façon très ponctuelle (phase d'expérimentation).

Les analyses déjà menées par le BRGM, présentées ci-après, nous indiquent que Santeny se situe dans une zone très favorable à l'exploitation de la nappe du Dogger.

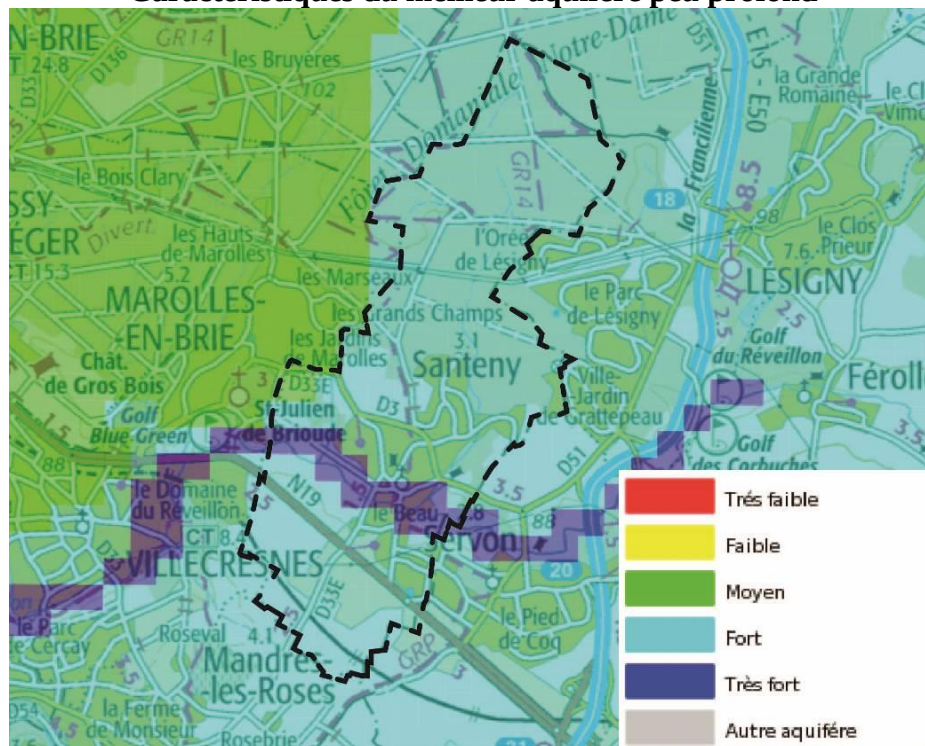


Ce système de géothermie à basse température est principalement destiné à chauffer un quartier entier avec la mise en place d'un système de chauffage urbain sur le secteur. Ce système peut être mis en place lors de la réalisation de nouveaux quartiers ou lors de la réhabilitation d'ancien quartier.

Parallèlement, le département du Val de Marne et le SIPPAREC a mené une étude pour un schéma directeur des réseaux de chaleur du département permettant d'identifier les communes présentant un potentiel géothermique. Santeny appartient au groupe de communes où les besoins en surface et/ou les ressources géothermiques sont jugées insuffisantes.

Néanmoins, la réalisation d'un tel système nécessite une certaine concentration de logements avec un minimum de 3000 équivalent-logements dans un rayon de moins de 3 à 4 km. Cette technique n'est donc pas adaptée pour une commune de la taille de Santeny.

Caractéristiques du meilleur aquifère peu profond



Source : BRGM

D'après l'étude du meilleur aquifère⁶ sur la commune, la géothermie très basse énergie pourrait être utilisée (potentiel fort sur la quasi-totalité du territoire) et plus particulièrement le long du ru du Réveillon (potentiel très fort).



Les pompes à chaleur par échange avec le sol sont donc utilisables sur Santeny. Le procédé consiste à récupérer l'énergie naturellement présente dans le sous-sol à quelques dizaines de mètres. Cette technique est adaptée pour les groupes de villas, maisons individuelles et petits immeubles.

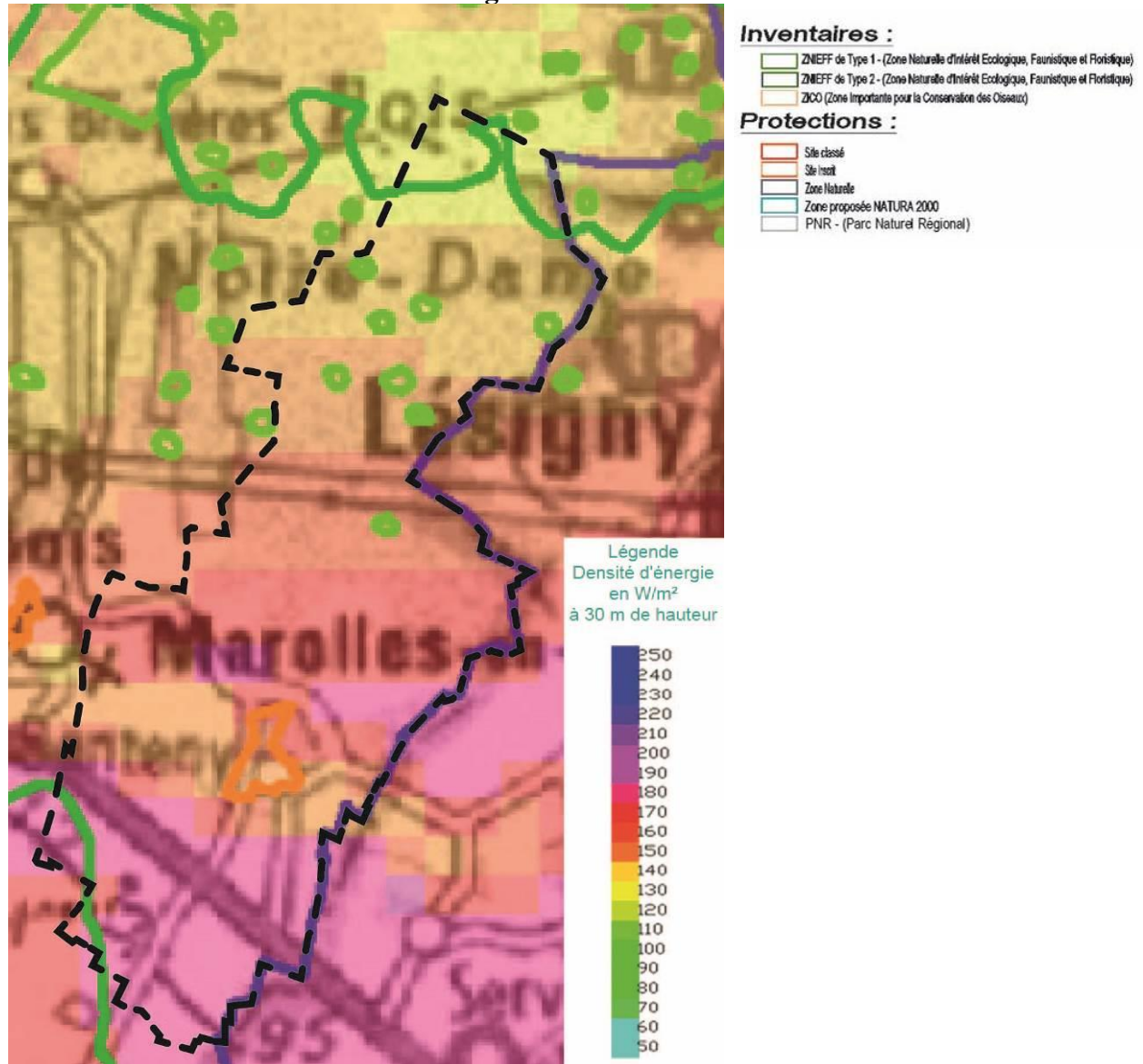
Type	Potentiel	Particularité
La géothermie haute et moyenne énergie	AUCUN	-
La géothermie basse énergie	FAIBLE	Technique à recommander lors d'une opération d'urbanisation importante pas adaptée pour Santeny
La géothermie très basse énergie (aquifère)	ELEVE	Utiliser préférentiellement la nappe de l'éocène
La géothermie très basse énergie (dans sol)	ELEVE	A utiliser pour des opérations de petites tailles

⁶ Formation géologique présente la plus favorable pour l'utilisation de la géothermie très basse énergie. Dans ce cas, il s'agit de l'Eocène moyen et inférieur.

L'Energie éolienne

Le Val-de-Marne est placée en " zone 2 " sur la carte des vents nationale qui en compte quatre, c'est à dire qu'elle bénéficie de courants soufflant à 6 mètres par seconde en moyenne annuelle.

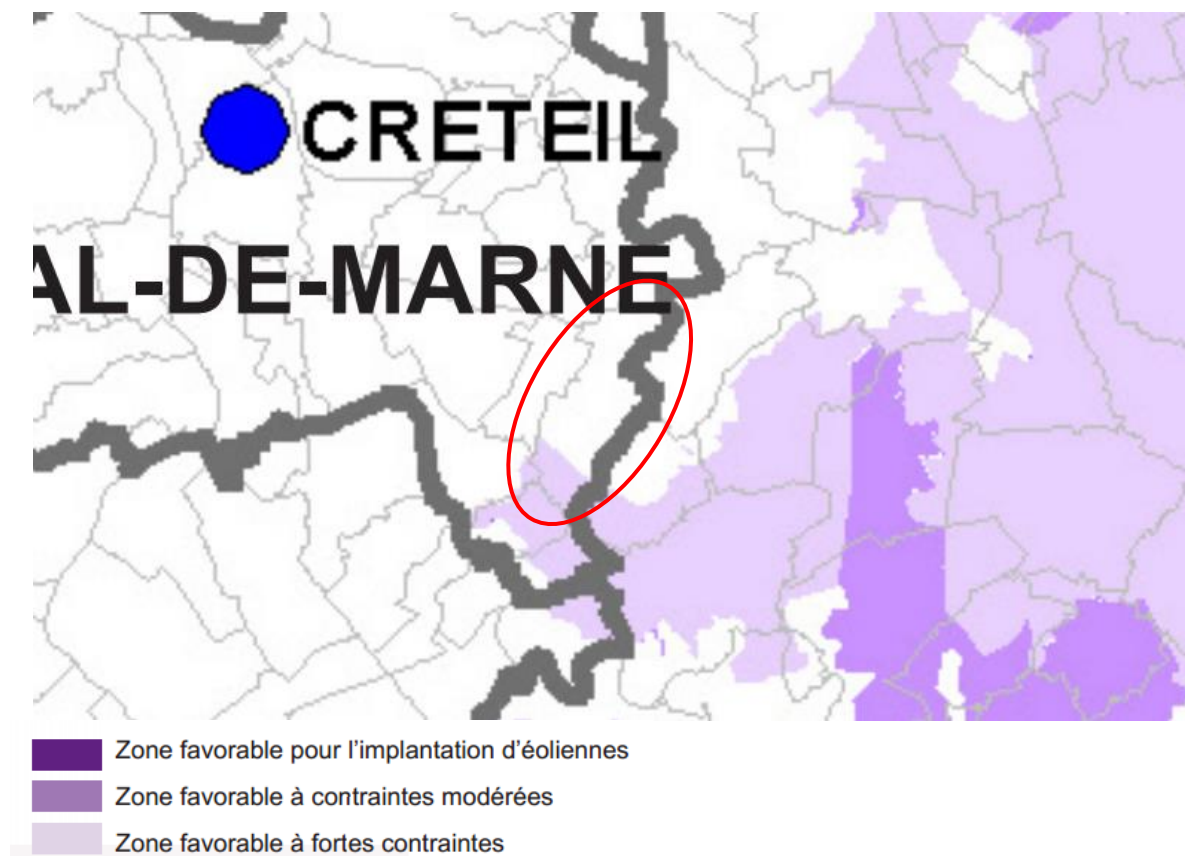
Densité d'énergie à 30 mètres de hauteur



Source : ARENE

D'un point de vue exposition au vent en Ile-de-France, la commune est relativement bien exposée au vent avec une densité d'énergie comprise entre 130 et 190 W/m² à 30 mètres de hauteur.

Néanmoins, d'après le Schéma Régional Eolien approuvé en 2012, seul le Sud du territoire de la commune de Santeny est en zone favorable à fortes contraintes pour l'implantation d'éoliennes.



Dans les milieux urbains, des éoliennes de petites et moyennes tailles sont plus adaptées car intégrées au milieu urbain. Elles peuvent être greffées sur les bâtiments les plus hauts ou ceux bénéficiant d'un environnement dégagé. Elles peuvent également directement s'insérer dans le quartier.

Par nature, le milieu urbain présente une forte densité de population. Les contraintes d'usage de l'espace y sont également denses. Par conséquent, toute implantation d'éolienne devra tenir compte des contraintes et servitudes existantes.

Type de système	Potentiel	Particularité
éoliennes de grandes hauteurs	BON	Bonne exposition au vent de la commune mais seulement au Sud de la RN 19
éoliennes de tailles moyennes	MOYEN	Intégrées au milieu urbain Faible production d'énergie par rapport au coût

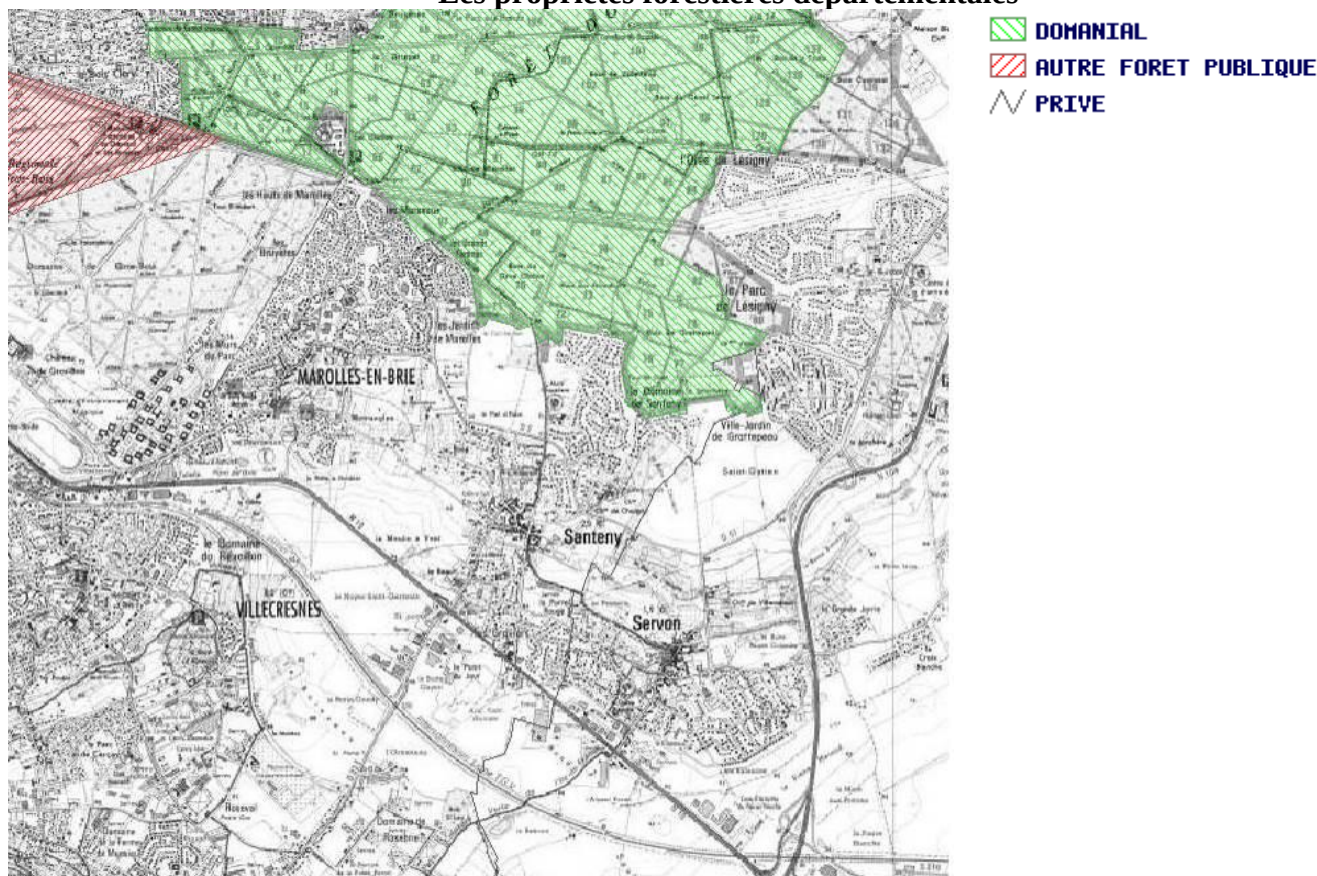
La filière bois énergie

La filière bois énergie est une des composantes de la bioénergie (énergie stockée dans la biomasse).

Plusieurs types de gisements bois existent en Ile-de-France il s'agit des :

- ✓ Bois de rebut (mobilisables à court et moyen terme) : ils peuvent être constitués de déchets d'emballage en bois (palettes, caisses...), déchets de chantiers, bois d'élagage et sous-produits de l'industrie du bois (scieries, menuiseries)...
- ✓ Gisements issus de forêts mobilisables en Île-de-France (moyen ou long terme) : ils peuvent provenir des gisements constitués des sous-produits de l'exploitation et de l'entretien des forêts ou des massifs forestiers actuellement non entretenus et exploités.
- ✓ Gisements qui seraient issus du développement des cultures énergétiques en Île-de-France (gisements disponibles à moyen et long terme).
- ✓ Bois issus d'éventuelles catastrophes naturelles (type tempête) qui peuvent avoir un impact sanitaire négatif s'ils ne sont pas traités assez rapidement

Les propriétés forestières départementales



Source : Inventaire Forestier National (IFN)

Deux boisements principaux se trouvent à proximité de la commune de Santeny : la forêt régionale de Gros Bois se trouvant en grande partie sur le territoire de Boissy-Saint-Léger et la forêt domaniale de Notre-Dame occupant la partie Nord du territoire de Santeny. Cette dernière est constituée majoritairement de feuillues de toutes tailles.

Lorsque les gisements de bois ne sont pas présents à l'échelle locale, des granulés peuvent être utilisés dans les chaufferies bois. Néanmoins, la distance entre les entreprises

productrices de granulés bois et les zones de consommation peut se révéler importante et couteuse aussi bien d'un point de vue économique qu'écologique.

Les producteurs de granulés bois les plus proches de Santeny sont localisés à :



1 LONG FIOUL "Louis Gros" Sac

51, rue du Lieutenant Dagorno
94440 VILLECRENES
☎ 01 45 99 00 86

2 SOTTEL Sac

47 av du Général de Gaulle
77330 Ozoir la Ferrière
☎ 01 60 02 94 11

3 LONG ÉNERGIES Sac

72 av Louis Blanc
94210 St Maur - la Varenne
☎ 01 48 86 44 44

La réalisation d'une chaufferie bois est appropriée dans les opérations nouvelles. Sa réalisation est calibrée en fonction du nombre de logements, équipements ou bureaux desservis.

L'énergie solaire

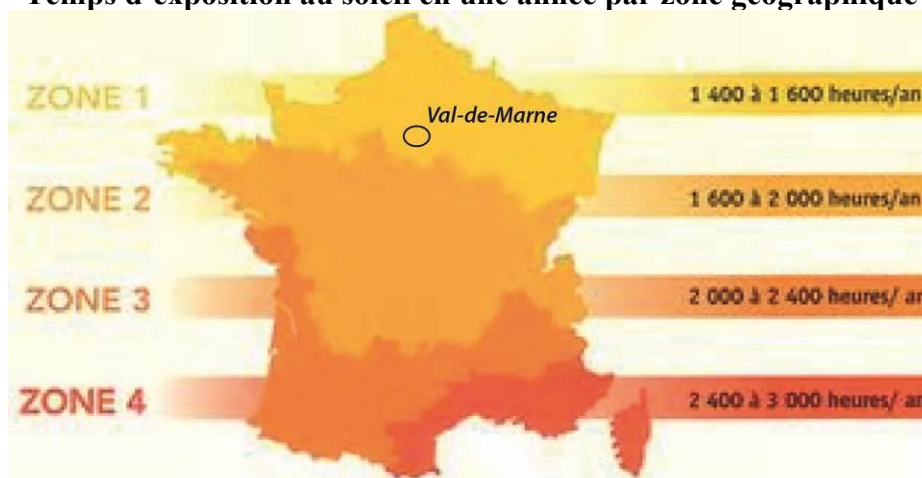
Etant une énergie diurne, l'énergie solaire est bien adaptée aux bâtiments d'activités fonctionnant principalement la journée. Pour les bâtiments résidentiels cette technique peut servir à chauffer l'eau.

L'énergie solaire peut être convertie :

- En chaleur grâce à des panneaux solaires thermiques ;
- En électricité grâce aux panneaux solaires photovoltaïques.

D'après les cartes d'ensoleillement, la commune de Santeny est localisée en zone 1 par rapport à son exposition au soleil, représentant en moyenne entre 1 400 et 1600 heures/an d'exposition au soleil.

Temps d'exposition au soleil en une année par zone géographique



En zone 1, on considère généralement qu'1 m² de panneau solaire photovoltaïque couvre 1,7 % des besoins électriques (éclairage et autres besoins excepté le chauffage et la climatisation) d'une maison individuelle de 4 personnes (soit environ 2 500 kWh/an).

La production d'électricité photovoltaïque est directement fonction de l'ensoleillement du lieu, et donc de sa localisation géographique, de la saison et de l'heure de la journée : elle est maximale à midi par ciel clair.

Les panneaux solaires thermiques visent à transformer l'énergie contenue dans le rayonnement solaire en chaleur. Ils peuvent être utilisés en complément notamment de l'eau chaude sanitaire.

Généralement en zone 1, entre 40 et 50 % des besoins en eau chaude peuvent être couverts par les panneaux solaires thermiques.

Il y a quelques années, des installations de panneaux solaires photovoltaïques ont été mise en œuvre sur Santeny par les particuliers mais également par la commune

Type de système	Potentiel	Particularité
Solaire thermique	VARIABLE	Importance du positionnement et de l'orientation des panneaux Adapté à tout type de bâtiment
Solaire photovoltaïque	VARIABLE	Très adapté pour les bâtiments d'activités Importance du positionnement et de l'orientation des panneaux

L'énergie hydraulique

L'énergie issue de l'eau peut être récupérée à différents niveaux :

- ✓ Energie issue des barrages ;
- ✓ Energie et pouvoir calorifique des masses d'eau statiques ou en mouvement.

La commune de Santeny ne possède pas de barrage. Néanmoins, elle possède des masses d'eau statiques, ainsi qu'un système de collecte des eaux usées.

Des premiers retours d'expériences réalisées en Ile-de-France et en Europe basées sur des procédés techniques innovants visent à récupérer l'énergie calorifique des eaux usées ou des eaux statiques des bassins.

Le premier procédé vise à valoriser les eaux usées issues des salles de bains et des appareils électroménagers (lave-vaisselle, lave-linge...) qui ont une température comprise entre 11 et 17 °C, par récupération des calories pour chauffer les bâtiments (conversion de l'énergie par une pompe à chaleur). Néanmoins, ce système reste coûteux et doit posséder des débits minimums. Il doit donc se situer dans une zone suffisamment dense. L'utilisation de cette technique est appropriée dans le cadre de nouvelles opérations.

Type de système	Potentiel	Particularité
Hydroélectrique (barrage)	AUCUN	-
Eau en mouvement	AUCUN	-
Eau statique (eau usée –bassin d'eau)	MOYEN	Avoir une certaine densité pour récupérer l'énergie des eaux usées

La méthanisation

La méthanisation est un processus naturel de dégradation biologique de la matière organique dans un milieu sans oxygène due à l'action de multiples micro-organismes (bactéries). Elle peut avoir lieu naturellement dans certains milieux tels que les marais ou peut être mise en œuvre volontairement dans des unités dédiées grâce à un équipement industriel.

Elle produit un gaz, appelé « biogaz », composé principalement de méthane (de 50 à 70%) et de dioxyde de carbone. C'est le méthane contenu dans le biogaz qui lui octroie ses vertus énergétiques.

Le biogaz produit par la méthanisation peut être valorisé de différentes manières :

- par la production d'électricité et de chaleur combinée dans une centrale en cogénération ;
- par la production de chaleur qui sera consommée à proximité du site de production ;
- par l'injection dans les réseaux de gaz naturel après une étape d'épuration (le biogaz devient alors du biométhane) ;
- par la transformation en carburant sous forme de gaz naturel véhicule (GNV)

Depuis 2003, le SIVOM, Syndicat auquel appartient la commune de Santeny, a créé le centre de compostage et de méthanisation STEINMULLER VALORGA.

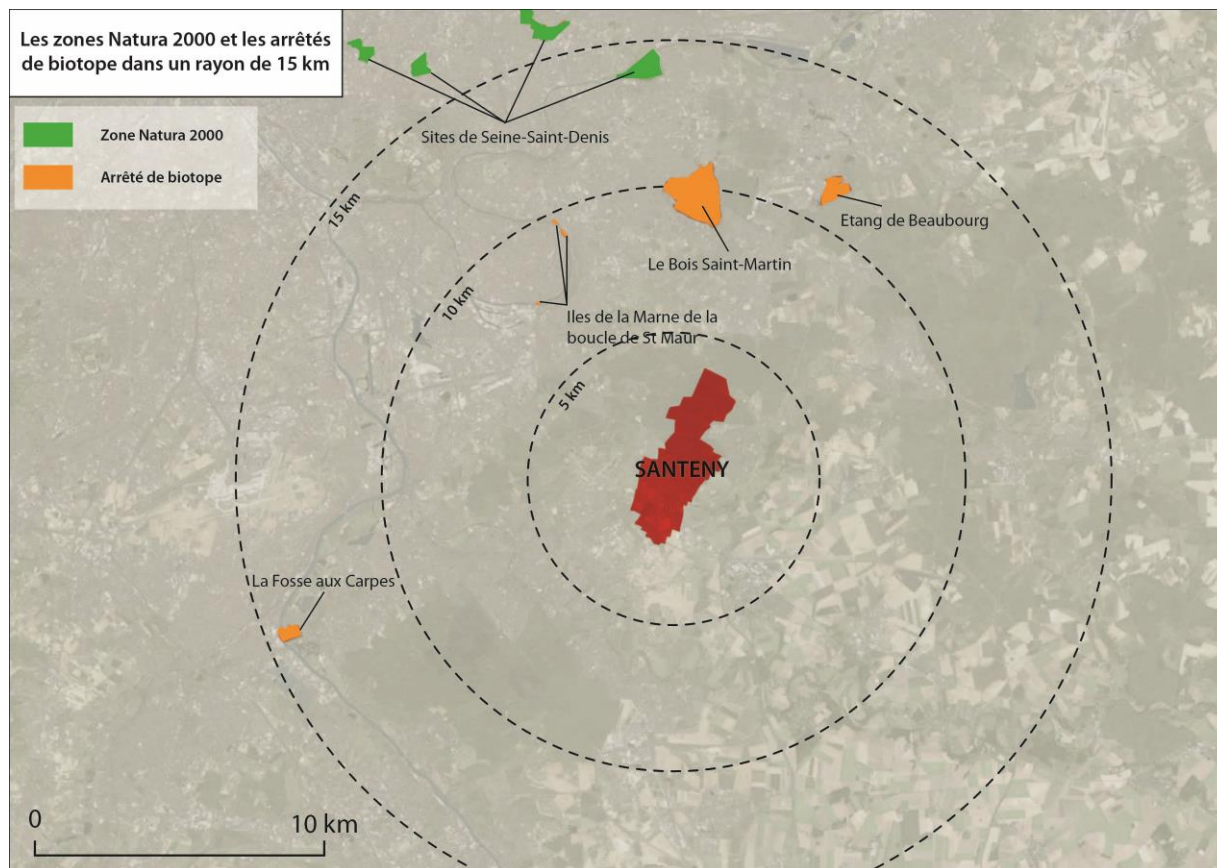
Ce nouveau centre, d'une capacité de 100 000 tonnes, permet une production d'énergie électrique pour alimenter tout le site et injecte le surplus dans les réseaux d'EDF. L'électricité est issue de la récupération du biogaz lors de la phase de décomposition des déchets. Ce centre de traitement est exploité en Délégation de Service Public par la société URBASYS depuis le 1er novembre 2005

Synthèse énergie

- L'habitat sur la commune de Santeny est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti.
- La grande majorité du parc de logements de la commune de Santeny est antérieur à 1982 et donc théoriquement peu performant énergétiquement (consommation oscillant entre 300 et 225 kW/m².an).
- Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement grâce au gaz (61 %) et à l'électricité (29 %).
- La grande majorité des combustibles utilisés provient d'énergies fossiles.
- Les énergies renouvelables sont peu ou pas utilisées sur la commune. L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que certaines de ces énergies pourraient être développées sur le territoire de Santeny.

h) Le milieu naturel

➤ Les espaces d'intérêt écologique et naturel dans un rayon de 15 km depuis Santeny



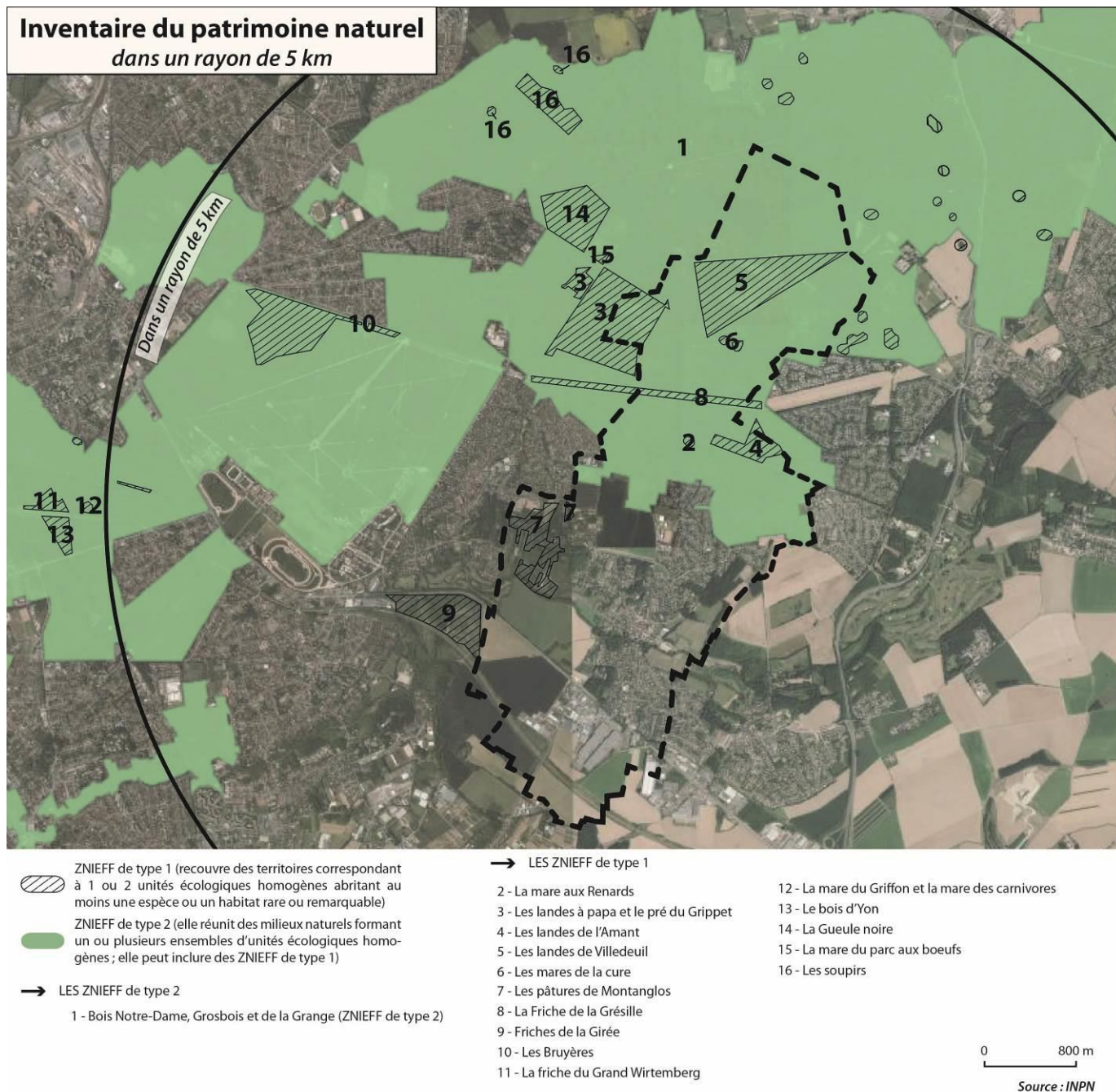
Source : INPN

La Zone Natura 2000 la plus proche de Santeny est « Sites de Seine-Saint-Denis », située à Neuilly-sur-Marne à environ 15 km de la commune.

Quatre arrêtés de protection de biotope sont situés dans un rayon de 15 km autour de Santeny :

- « L'étang de Beaubourg » situé à Croissy-Beaubourg à environ 11 km de Santeny,
- « le Bois Saint-Martin » situé à Noisy-le-Grand à environ 10 km de la commune,
- « Les Iles de la Marne de la boucle de Saint-Maur » situées sur les communes de Champigny-sur-Marne et de Bonneuil-sur-Marne à environ 8 km de Santeny,
- « La Fosse aux Carpes » située à Draveil à environ 14 km de Santeny.

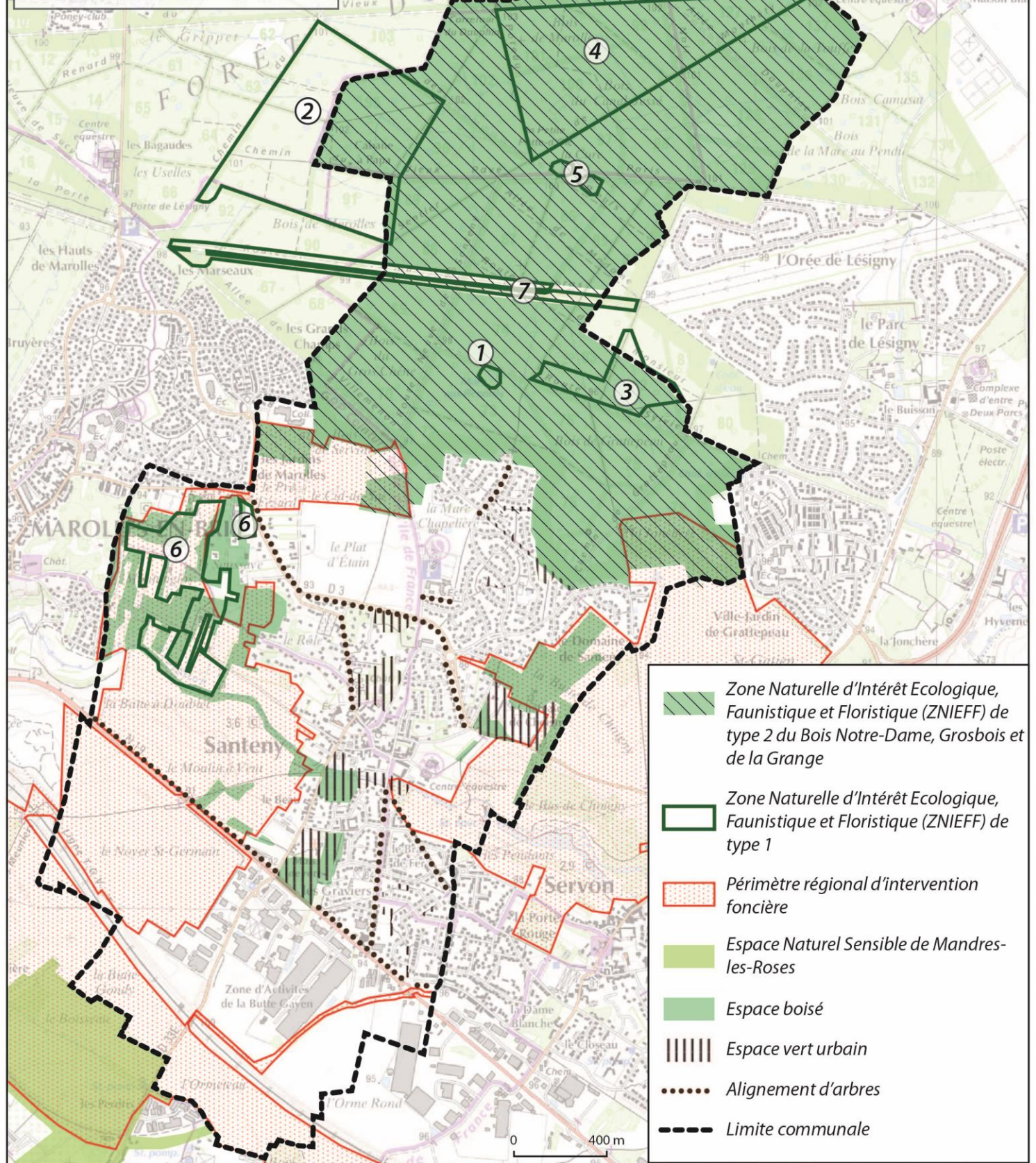
Ainsi, les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection réglementaire sont situés à plus de 5 km de Santeny.



LE MILIEU NATUREL

ZNIEFF de type 1

- 1 - La mare aux Renards
- 2 - Les landes à papa et le pré du Grippet
- 3 - Les landes de l'Amant
- 4 - Les landes de Villedeuil
- 5 - Les mares de la cure
- 6 - Les pâtures de Montanglos
- 7 - La Friche de la Grésille



Par ailleurs, les principaux réservoirs de biodiversité les plus proches du territoire communal sont les suivants :

- ✓ Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 :
 - Les mares du bois pendu et 6 autres mares localisées sur la commune de Lésigny à moins de 5 km de la commune,
 - Différentes mares sur la commune de la Queue-en-Brie à environ 3 km,
 - Les Friches de la Girée sur la commune de Marolles-en-Brie à environ 2 km
 - Les Bruyères sur la commune de Boissy-Saint-Léger à environ 4 km
 - La friche du Grand Wirtemberg sur la commune de Limeil-Brévannes à environ 5 km
 - La mare du Griffon et la mare des carnivores sur la commune de Yerres à environ 5 km
 - Le bois d'Yon sur la commune de Yerres à environ 5 km
 - La Gueule noire et la mare du parc aux bœufs sur la commune de Sucy-en-Brie à environ 2,5 km
 - Les soupirs sur la commune de Noisieu à environ 4 km.

Ces espaces d'intérêt écologique et naturel situés dans un rayon de 5 km autour de Santeny ne font pas l'objet d'une protection réglementaire.

➤ **Le milieu naturel sur le territoire de Santeny**

❖ **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), une ZNIEFF de type 2 couvre le Nord du territoire communal et sept ZNIEFF de type 1 se trouvent sur le territoire communal.

• **ZNIEFF du « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » de type 2**

Cette ZNIEFF, d'une superficie de 3410 ha, s'étend sur 15 communes dont la commune de Santeny. Les forêts de Notre-Dame, Grosbois et La Grange, ancienne unité aujourd'hui scindée par des infrastructures routières, est composée de boisements acidiphiles plus ou moins humides. La zone possède également des atouts paysagers non négligeables et un certain patrimoine historique qui commence à être valorisé.

D'un point de vue écologique, des landes ouvertes sèches ou humides diversifient les capacités d'accueil pour la faune, notamment en ce qui concerne les oiseaux (Engoulevent d'Europe, Torcol fourmilier) et les reptiles (Vipère péliade, Lézard vivipare). Les nombreuses mares qui parsèment la zone s'assèchent souvent l'été et possèdent un cortège floristique adapté. Les invertébrés aquatiques (libellules notamment) et les amphibiens (Rainette arboricole, Triton crêté) bénéficient également de la diversité des mares. On dénombre par ailleurs plus de 400 espèces de lépidoptères, dont certaines très rares en Île-de-France comme l'Échiquier. Enfin, le cortège des orthoptères inclut plusieurs espèces remarquables. C'est dans les landes à éricacées que l'on trouve les espèces les plus rares ainsi qu'une bonne diversité. Ce boisement est également un site qui accueille plusieurs espèces de chiroptères. Certains bâtiments constituent des sites potentiels de reproduction.

La ZNIEFF de type 2 du « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » contient les ZNIEFF de type 1 suivantes :

○ **ZNIEFF de « La Friche de la Grésille » de type 1**

La friche de la Grésille, d'une surface de 10,8 ha, comprend à la fois des zones de friches, des zones assimilables à des prairies de fauche, des mares et des fossés végétalisés. Le caractère thermophile des milieux herbacés convient particulièrement à des orthoptéroïdes originaux dans ce contexte global forestier, ainsi qu'à la Vipère péliade.

○ **ZNIEFF de « La mare aux Renards » de type 1**

La mare aux Renards est l'une des plus grandes et des plus belles mares du massif. Ses berges en pente douce et sa taille font que différentes ceintures de végétation se sont développées. On distingue parmi la flore présente l'Euphorbe des marais, localisée uniquement sur cette mare pour tout le massif de Notre-Dame.

○ **ZNIEFF « Les landes à papa et le pré du Grippet » de type 1**

Le site des Landes à Papa combine plusieurs types de landes. Celles-ci comportent quelques plantes rares d'Île-de-France, telle que la Bruyère à quatre angles et la Lobélie brûlante. Les mares de ce site hébergent également au moins 5 espèces d'amphibiens dont le Triton crêté, espèce inscrite l'annexe II de la directive « Habitats ».

Enfin, il s'agit pour le moment du seul secteur du massif où s'observe le Grand Capricorne, espèce inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats ».

Le Pré du Grippet est une prairie ouverte au sein de laquelle des haies ont été maintenues. En marge, on trouve une lande sèche relictuelle ainsi que des secteurs plus humides. Cette hétérogénéité de milieux sur une faible surface offre une certaine diversité faunistique.

○ **ZNIEFF « Les landes de l'Amant » de type 1**

Les landes de l'Amant se composent à la fois de landes sèches et de prairies plus humides à Molinie et Peucedan de France. Quelques mares oligotrophes parsèment également la zone, accueillant pour au moins une d'entre elles le Leste dryade. Le chemin forestier de l'Amant et ses fossés étaient colonisés par la Pédiculaire des bois, plante qui n'a pas été revue depuis quelques années. Cependant, la gestion mise en place pourrait permettre son retour durable.

○ **ZNIEFF « Les landes de Villedeuil » de type 1**

Les Landes de Villedeuil sont des landes globalement humides dont l'ouverture a favorisé la nidification d'espèces rares comme l'engoulevent. Cette zone est également l'une des plus riches du massif d'un point de vue botanique : Lobélie brûlante, Bruyère à quatre angles, Gentiane pneumonanthe, Genêt d'Angleterre, ...

Les mares possèdent elles-aussi un intérêt majeur, tant du point de vue entomologique (Leste dryade, Agrion mignon, ...) que botanique (Pilulaire, Sphaignes, ...). La zone fait actuellement l'objet de mesures particulières de gestion grâce à leur mise en relief par le Comité de suivi écologique du massif.

○ **ZNIEFF « Les mares de la cure » de type 1**

Les mares de la Cure sont des mares à touradons de Laîches dont la particularité est d'accueillir des libellules rares comme le Leste dryade et le Sympétrum noir, toutes deux espèces protégées en Île-de-France.

• **ZNIEFF « Les pâtures de Montanglos » de type 1, située à l'extérieur de la ZNIEFF de type 2**

L'intérêt de la ZNIEFF consiste à regrouper une mosaïque de milieux ouverts (pâtures, prairies, friches) et de milieux fermés (bosquets, haies, fourrés). La richesse faunistique s'explique par une absence de surpâturages (équin, ovin), l'essentiel des pâtures est en effet peu ou pas pâturé.

Les espèces remarquables concernent les insectes dont deux espèces sont protégées et déterminantes en Île-de-France : la Mante religieuse et Le Conocéphale gracieux. Les zones plus humides, au sein des pâtures, accueillent des insectes rares parmi lesquels on trouve l'Oedipode émeraude et surtout le Criquet verte-échine dont il s'agit de l'unique station connue en Petite Couronne parisienne.

Les ripisylves regroupent de vieux arbres probablement intéressants pour la faune inféodée.

❖ **Les espaces naturels sensibles (ENS) et les Périmètres Régionaux d'intervention Foncière (PRIF)**

En 2010, le conseil général du Val-de-Marne a approuvé son Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) ; il permet la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Cette compétence départementale vise à préserver, reconquérir et valoriser des sites qui présentent un intérêt écologique et/ou paysager remarquables et/ou menacés ou bien encore des champs naturels d'expansion des crues.

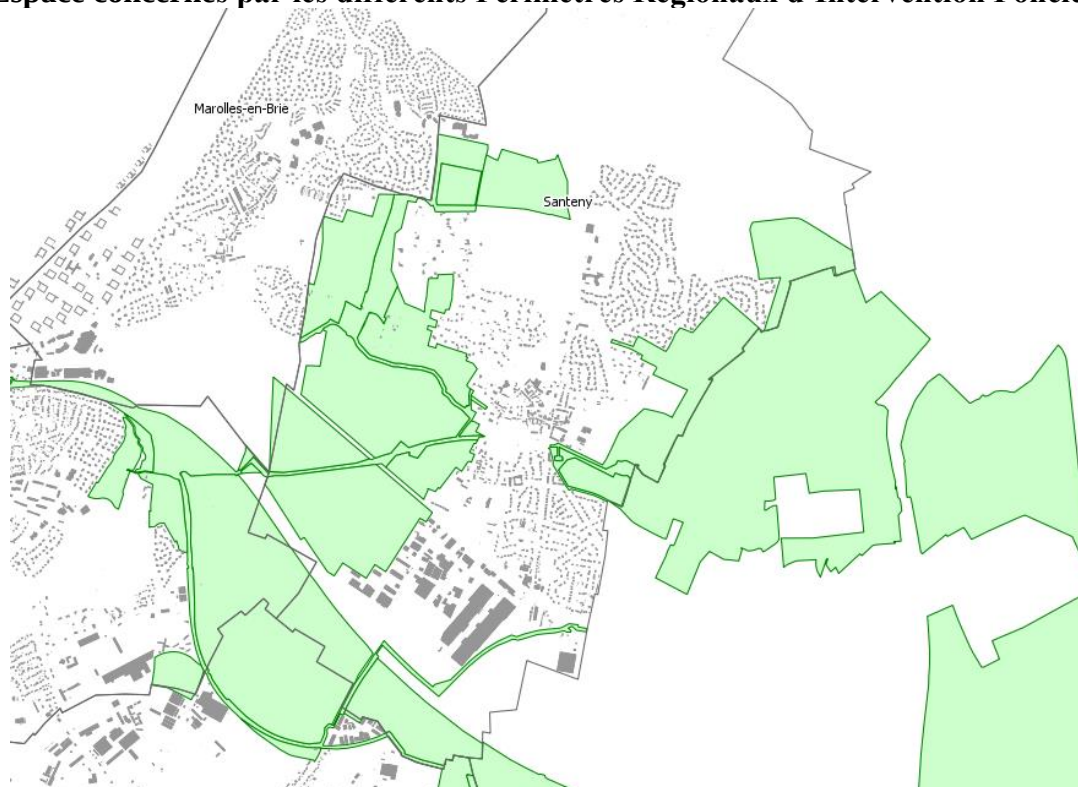
Ce schéma recense 9 Espaces Naturels Sensibles, dont l'ENS du Bois de Saint Leu, aucun d'entre eux n'est situé sur la commune de Santeny. Toutefois un ENS est présent le long de la limite communale entre Santeny et Mandres-les-Roses : « l'Espace agricole de Mandres-les-Roses ».

En outre, il existe trois Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) identifiés par l'agence des espaces verts d'Ile-de-France sur la commune de Santeny :

- La Tégéval (surface de 98 ha ; 1,6 ha ont été acquis sur la commune de Santeny),
- L'Espace Naturel Régional de la Vallée du réveillon (surface de 388 ha),
- L'Espace Naturel Régional des boucles de l'Yerres (surface de 1559 ha ; 13,33 ha ont été acquis sur la commune de Santeny).

Ceux-ci ne créent pas de nouvelles réglementations ou servitudes opposables aux tiers ou aux collectivités locales. Il permet principalement la protection et la conservation du milieu identifié grâce à l'intervention de l'agence des espaces verts.

Espace concernés par les différents Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière



Source : géo.valdemarne.fr

Par ailleurs, l'entité boisée, « La Forêt domaniale de Notre Dame » d'une superficie de 2056 ha, correspond à un massif boisé de plus de 100 ha au titre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Ainsi, conformément à ce document, en dehors des sites urbains constitués, une bande de 50 mètres à compter de la lisière doit être préservée de toute urbanisation.

❖ Les autres espaces

Sur le reste du territoire communal de Santeny, les espaces naturels sont nombreux et disséminés dans les espaces agricoles ou urbanisés. Ils assurent un équilibre écologique et animent le paysage par la diversité de leur importance, de leur forme et des essences qui les constituent.

○ **Les boisements, alignements d'arbres et ripisylve**

La forêt domaniale de Notre-Dame se situe sur la partie Nord de Santeny. Elle fait partie du massif de l'Arc Boisé, ensemble forestier comprenant également la forêt domaniale de la Grange et la forêt de Grosbois. La gestion de ce massif fait actuellement l'objet d'une charte forestière de territoire au titre de l'article L12 du code forestier, portée notamment par le conseil départemental du Val-de-Marne et ses partenaires. Enfin le décret du 25 mai 2016 instaure une servitude de forêt de protection sur le massif de l'Arc Boisé.

Du fait des forts enjeux environnementaux et sociaux portés par ce massif forestier, un projet de périmètre de classement en forêt de protection des massifs de l'Arc boisé du Val-de-Marne devrait être présenté au Conseil d'Etat courant 2015.

Selon l'article L. 141-2 du code forestier, « Le classement comme forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements ». Ce classement créera alors une servitude nationale d'urbanisme et soumettra la forêt à un régime forestier spécial entraînant une restriction de la jouissance du droit de propriété : tout défrichement est notamment interdit ainsi que toute implantation d'infrastructure. Une gestion forestière sera possible en tenant compte des enjeux à protéger.

En plus de la forêt de Notre-Dame, des boisements le long du ru du Réveillon (ripisylve) et au sein de l'espace agricole ainsi que des alignements d'arbres présents le long des axes viaires structurants l'espace urbain (la RN 19, avenue du Général Leclerc,...) participent à l'équilibre écologique et à la présence de la biodiversité sur Santeny.

○ **Les espaces verts urbains**



Le Parc arboré du château de Santeny



Parc du château de la Commanderie



Parc de l'EHPAD



Parc aménagé le long du Réveillon

Il existe de nombreux espaces verts urbains, publics ou privés, au sein de la commune de Santeny :

- Parc arboré du château de Santeny : espace vert urbain privé d'une superficie d'environ 4 ha.
- Parc de l'EHPAD : cet espace privé d'environ 5 ha est majoritairement arboré
- Parc du château de la Commanderie : parc privé d'environ 3 ha, il est majoritairement boisé et est traversé par le ru du Réveillon
- Parc le long du ru du Réveillon : ce parc aménagé, situé à proximité du centre ancien, se présente comme le seul grand espace vert ouvert au public.

Ces quatre grands espaces verts se présentent comme de véritables espaces de respiration au sein du tissu urbain.

D'autres espaces verts urbains existent. Ils sont majoritairement présents au sein du tissu résidentiel (juxtaposition de jardins privés ou petits espaces de parc comme dans le quartier du Domaine de Santeny) mais aussi aux alentours des grandes propriétés.

Outre leur rôle d'espace de respiration, les espaces verts favorisent la biodiversité dans le milieu urbain.

❖ **Les espèces protégées sur le territoire communal**

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense un certain nombre d'espèces protégées (faunes et flores) sur le territoire de Santeny :

Nom valide	Nom vernaculaire	Protégée par :
<i>Anguis fragilis</i> Linnaeus, 1758	Orvet fragile	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Baldellia ranunculoides</i> (L.) Parl., 1854	Flûteau fausse-renoncule, Baldellie fausse Renoncule	Arrêté interministériel du 11 mars 1991
<i>Bufo bufo</i> (Linnaeus, 1758)	Crapaud commun	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Buxus sempervirens</i> L., 1753	Buis commun, Buis sempervirent	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuril	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté ministériel du 26 juin 1987
<i>Convallaria majalis</i> L., 1753	Muguet, Clochette des bois	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Coronella austriaca</i> Laurenti, 1768	Coronelle lisse	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Dactylorhiza maculata</i> subsp. <i>ericetorum</i> (E.F.Linton) P.F.Hunt & Summerh., 1965	Dactylorhize des bruyères	Règlement (CE) N° 338/97 du Conseil du 9 décembre 1996
<i>Dianthus armeria</i> L., 1753	Oeillet velu, Armoirie, Oeillet à bouquet	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Genista tinctoria</i> L., 1753	Genêt des teinturiers, Petit Genêt	Convention de Berne, du 19 septembre 1979
<i>Hyacinthoides non-scripta</i> (L.) Chouard ex Rothm., 1944	Jacinthe sauvage, Jacinthe des bois, Scille penchée	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Hyla arborea</i> (Linnaeus, 1758)	Rainette verte	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Ichthyosaura alpestris</i> (Laurenti, 1768)	Triton alpestre	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Lissotriton helveticus</i> (Razoumowsky, 1789)	Triton palmé	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Lissotriton vulgaris</i> (Linnaeus, 1758)	Triton ponctué	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Lobelia urens</i> L., 1753	Lobélie brûlante	Arrêté interministériel du 11 mars 1991
<i>Natrix natrix</i> (Linnaeus, 1758)	Couleuvre à collier	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Pedicularis sylvatica</i> L., 1753	Pédiculaire des forêts, Pédiculaire des bois, Herbe aux poux	Arrêté interministériel du 11 mars 1991
<i>Pelophylax kl. esculentus</i> (Linnaeus, 1758)	Grenouille commune	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Pilularia globulifera</i> L., 1753	Boulette d'eau	Arrêté interministériel du 20 janvier 1982

Plan Local d'Urbanisme - Santeny

Nom valide	Nom vernaculaire	Protégée par :
<i>Podarcis muralis</i> (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Polystichum aculeatum</i> (L.) Roth, 1799	Polystic à aiguillons, Polystic à frondes munies d'aiguillons	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 Arrêté interministériel du 11 mars 1991
<i>Rana dalmatina</i> Fitzinger in Bona parte, 1838	Grenouille agile	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Ruscus aculeatus</i> L., 1753	Fragon, Petit houx, Buis piquant	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Sciurus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	Écureuil roux	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 23 avril 2007
<i>Sorbus latifolia</i> (Lam.) Pers., 1806	Alisier de Fontainebleau, Élorsier	Arrêté interministériel du 20 janvier 1982
<i>Sus scrofa</i> Linnaeus, 1758	Sanglier	Arrêté ministériel du 26 juin 1987
<i>Taxus baccata</i> L., 1753	If à baies	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Triturus cristatus</i> (Laurenti, 1768)	Triton crêté	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Utricularia australis</i> R.Br., 1810	Utriculaire citrine, Utriculaire élevée, Grande utriculaire	Arrêté interministériel du 11 mars 1991
<i>Vipera berus</i> (Linnaeus, 1758)	Vipère péliade	Convention de Berne, du 19 septembre 1979 Arrêté interministériel du 19 novembre 2007
<i>Viscum album</i> L., 1753	Gui des feuillus	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989
<i>Zootoca vivipara</i> (Lichtenstein, 1823)	Lézard vivipare	Arrêté interministériel du 19 novembre 2007

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux

- Fleuves et rivières
- Canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux en contexte urbain

- Fleuves et rivières
- Canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

Principaux obstacles

- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)

Obstacles sur les cours d'eau

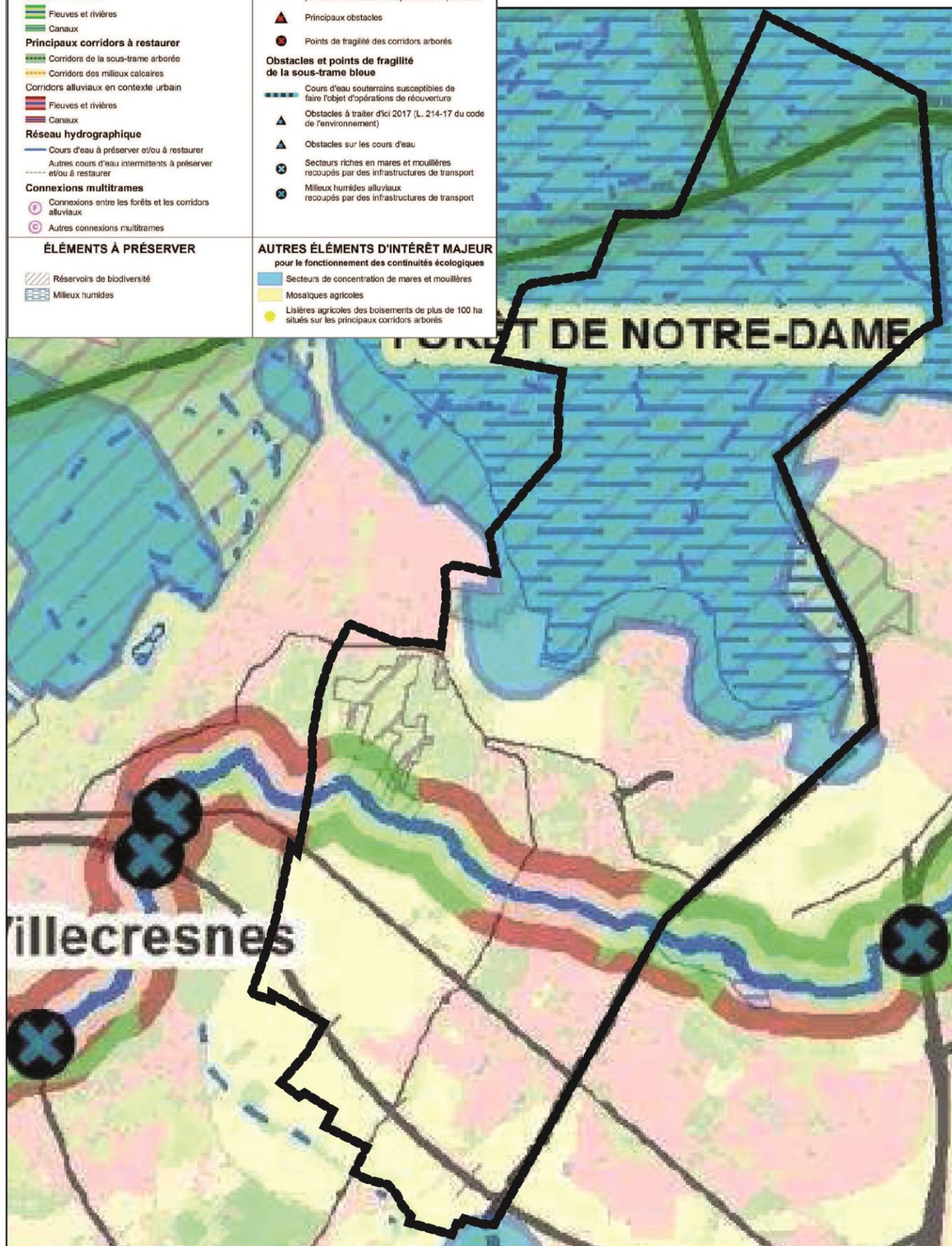
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France

Carte des objectifs de préservation et de restauration
de la trame verte et bleue



➤ **Les enjeux sur Santeny liés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Santeny sont :

- Préserver les corridors liés à la présence de cours d'eau (ru du Réveillon),
- Préserver les réservoirs de biodiversité et milieux humides présents au Nord du territoire communal.

Synthèse milieu naturel

- Les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection réglementaire (zone Natura 2000 et arrêté de protection de biotope) sont situés à plus de 5 km de Santeny.
- Sur Santeny sont présents :
 - Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 « Bois de Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » qui couvre le Nord du territoire communal
 - Sept Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1.
- Un Espace Naturel Sensible est présent le long de la limite communale entre Santeny et Mandres-les-Roses : « l'Espace agricole de Mandres-les-Roses ».
- Trois Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) sont identifiés sur Santeny : La Tégéval, l'Espace Naturel Régional de la Vallée du et l'Espace Naturel Régional des boucles de l'Yerres.
- Des boisements, alignements d'arbres et ripisylve sont disséminés sur l'ensemble du territoire et quatre grands espaces verts sont présents au sein du tissu urbain ; ces éléments assurent un équilibre écologique favorisant la biodiversité et animant le paysage.

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Santeny sont :

- Préserver les corridors liés à la présence de cours d'eau (ru du Réveillon),
- Préserver les réservoirs de biodiversité et milieux humides présents au Nord du territoire communal.

i) Les risques naturels

Depuis une trentaine d'années, la commune de Santeny a fait l'objet de 8 arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour des dommages causés par :

- inondations et coulées de boue (arrêté du 29/09/1987 – du 19/10/1988 – du 17/06/2009 – du 25/11/2013) ;
- inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999) ;
- Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse (arrêté du 06/11/1992) ;
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (arrêté du 17/12/1997 – du 11/01/2005).

La commune fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels relatif au mouvement de terrain (risque d'aléas retrait-gonflement des argiles) prescrit le 09/07/2001.

Ainsi, la commune est concernée par plusieurs risques naturels :

➤ La zone inondable du ru du Réveillon

Le Réveillon traverse le territoire de Santeny d'Est en Ouest. Une partie du territoire de Santeny est soumise à des inondations dues au débordement du Réveillon, en particulier en aval du bourg. Les inondations sont dues, pour partie, à l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation sur la commune et en amont de la commune, et, pour partie, à la remise en état du drainage de la forêt de Notre-Dame, drainage qui, en certains endroits, n'a pas respecté la ligne de partage des eaux et les bassins versants d'origine.

Le risque d'inondation impacte principalement des zones agricoles et naturelles. Toutefois, certaines constructions au Nord du Réveillon pourraient également être concernées par ce phénomène.

Menée par le SyAGE, une étude a été réalisée en juillet 2015 afin de définir précisément les zones concernées par les crues du Réveillon (crue centennale).

➤ Les aléas retrait-gonflement des argiles

Il s'agit du risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est fortement touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des argiles et fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 9 juillet 2001 et soumis à enquête publique en 2012. Les éléments qui suivent expliquent ce phénomène et les moyens de prévention.

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse. Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et à ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi

des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiment voire des ruptures de canalisations enterrées.

Mesures préventives

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de **règles** relativement **simples** qui n'entraînent **pas de surcoût majeur** sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des **fondations** et, dans une moindre mesure, la **structure** même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

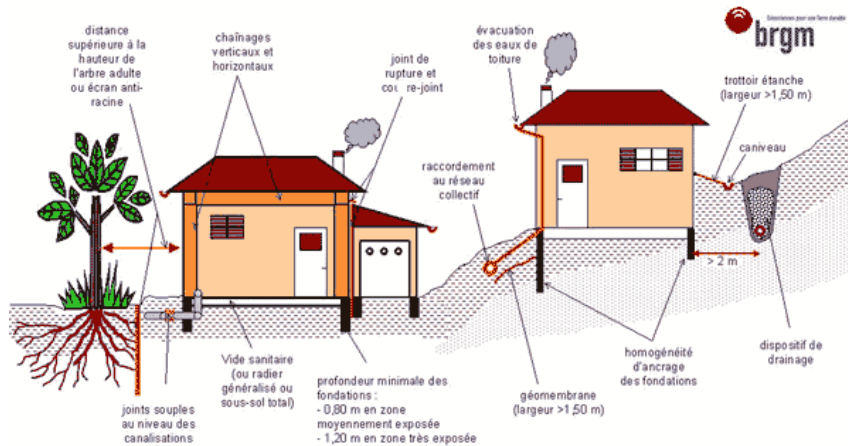
Ces **règles préventives** à respecter sont désormais bien **connues** des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborée par le BRGM dans les régions les plus touchées par le phénomène peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et **adapter** au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement

L'élaboration du **cahier des charges détaillé** de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des **spécificités du terrain de construction** (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la **nature du projet** envisagé. Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type et la profondeur requises pour les fondations**, ainsi que la nature des **aménagements extérieurs** spécifiques à prévoir.

Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement :

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



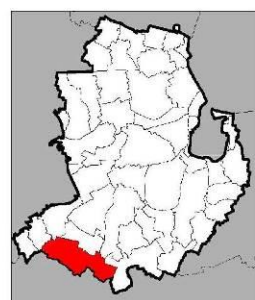
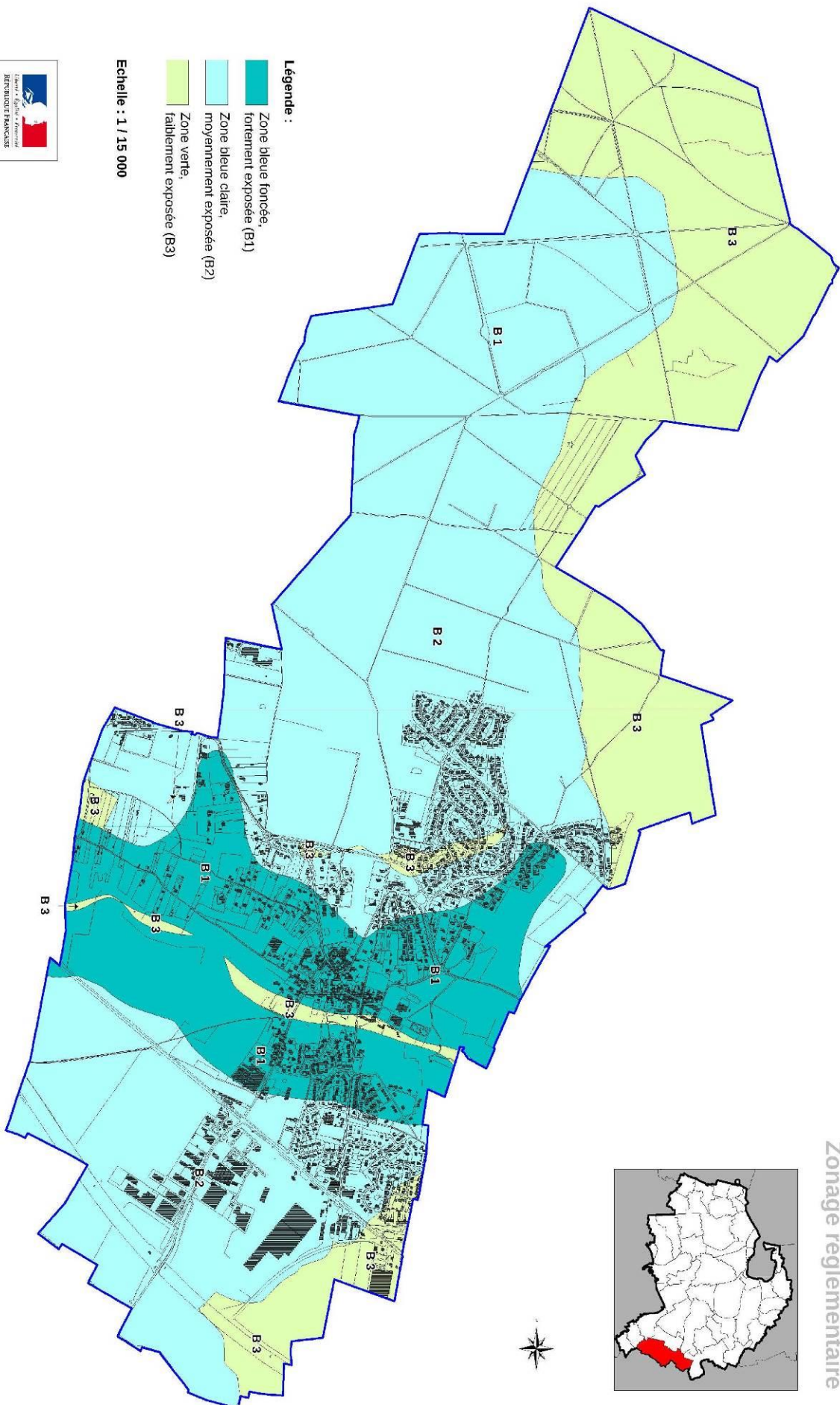
□ Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un **radier généralisé**, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

□ Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.



Echelle : 1 / 15 000

- Légende :**
- Zone bleue foncée, fortement exposée (B1)
 - Zone bleue claire, moyennement exposée (B2)
 - Zone verte, faiblement exposée (B3)



SANTENY
Zonage réglementaire

- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages haut et bas**.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur** à maturité.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

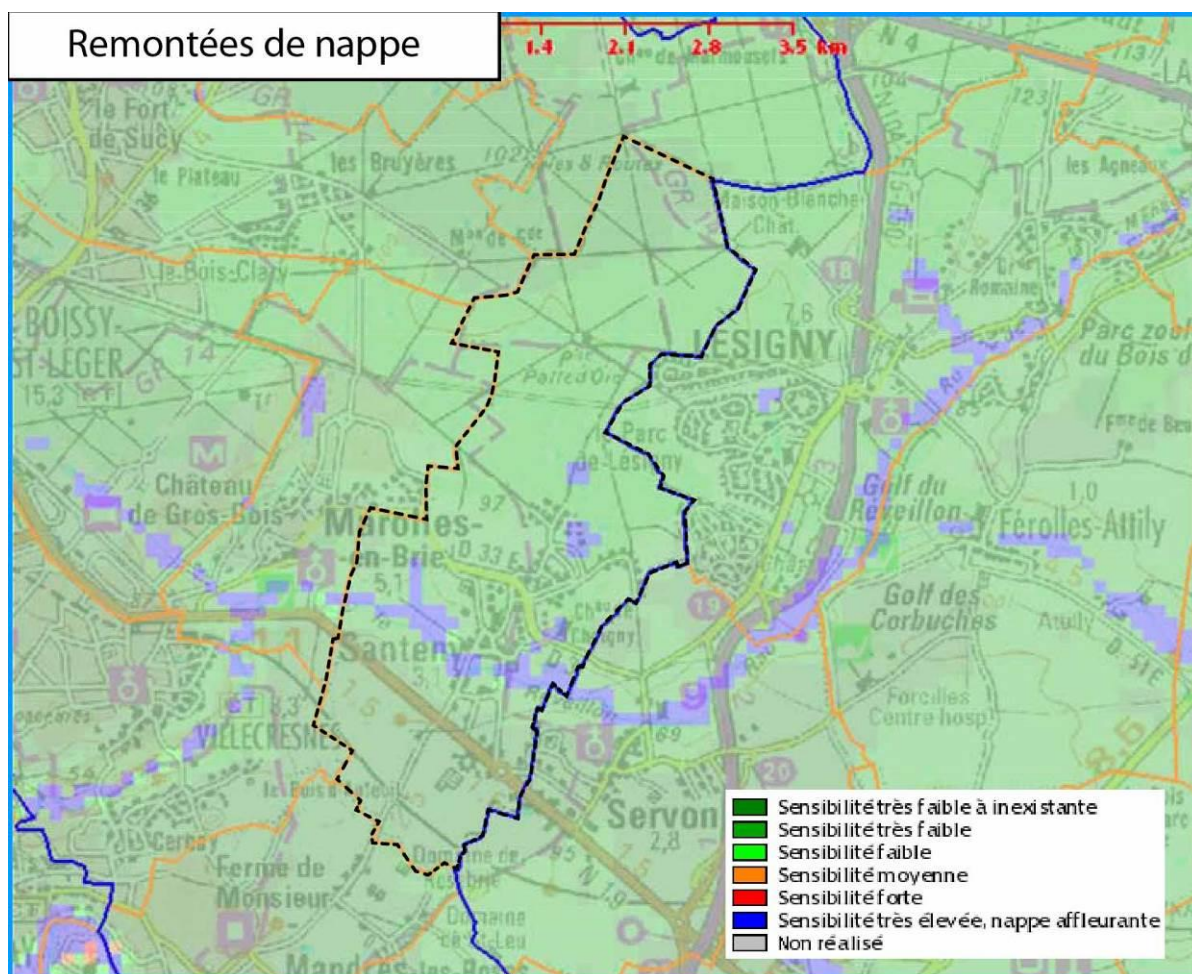
L'intégralité de la commune est impactée par ce risque et principalement le bourg qui est concerné par une zone fortement exposée définie par le zonage réglementaire du PPRn.

➤ **Les aléas sismiques**

Le séisme constitue un risque naturel majeur potentiellement très meurtrier et pouvant causer des dégâts importants sur les équipements et les bâtiments. La révision du zonage sismique de la France est entrée en vigueur le 1er mai 2011 afin de se mettre en conformité avec le code européen de construction parasismique, l'Eurocode (EC8). Ce nouveau zonage est défini dans les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D563-8-1 du Code de l'Environnement. Il a été déterminé par un calcul probabiliste (calcul de la probabilité qu'un mouvement sismique donné se produise au moins une fois en un endroit et une période de temps donné, la période de retour préconisée par les EC8 étant de 475 ans). Il divise la France en cinq zones de sismicité, allant de très faible à fort.

La commune de Santeny se situe en zone de sismicité 1 (très faible).

➤ **Les remontées de nappe**



Source : BRGM

D'après la carte de remontées de nappe réalisée par le BRGM, la commune de Santeny est impactée par ce risque principalement le long du ru du Réveillon traversant le bourg dû la présence d'une nappe affleurante.

En ce qui concerne le reste du territoire, celui-ci est très peu impacté (sensibilité faible voire très faible).

➤ **Les risques liés aux cavités souterraines**

Sur la commune, aucune cavité n'est recensée selon les données du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Paysage

Les grandes entités paysagères

Entité urbaine résidentielle

Entité principale

Entité coupée du reste de l'urbanisation de Santeny

Entité urbaine à vocation d'activités

Entité agricole

Boisement

Parc urbain (privé ou public)

Golf

Coupures paysagères

--- RN 19

— Ligne TGV

/// Ligne à haute tension

Entrée de ville

➔ Entrée de ville de qualité à préserver

➔ Entrée de ville à améliorer

Les éléments marquant le paysage

..... Alignement d'arbres

Bande d'insertion paysagère

Lisière urbaine sensible

— Ligne à haute tension

Hydrographie

Cours d'eau avec ripisylve

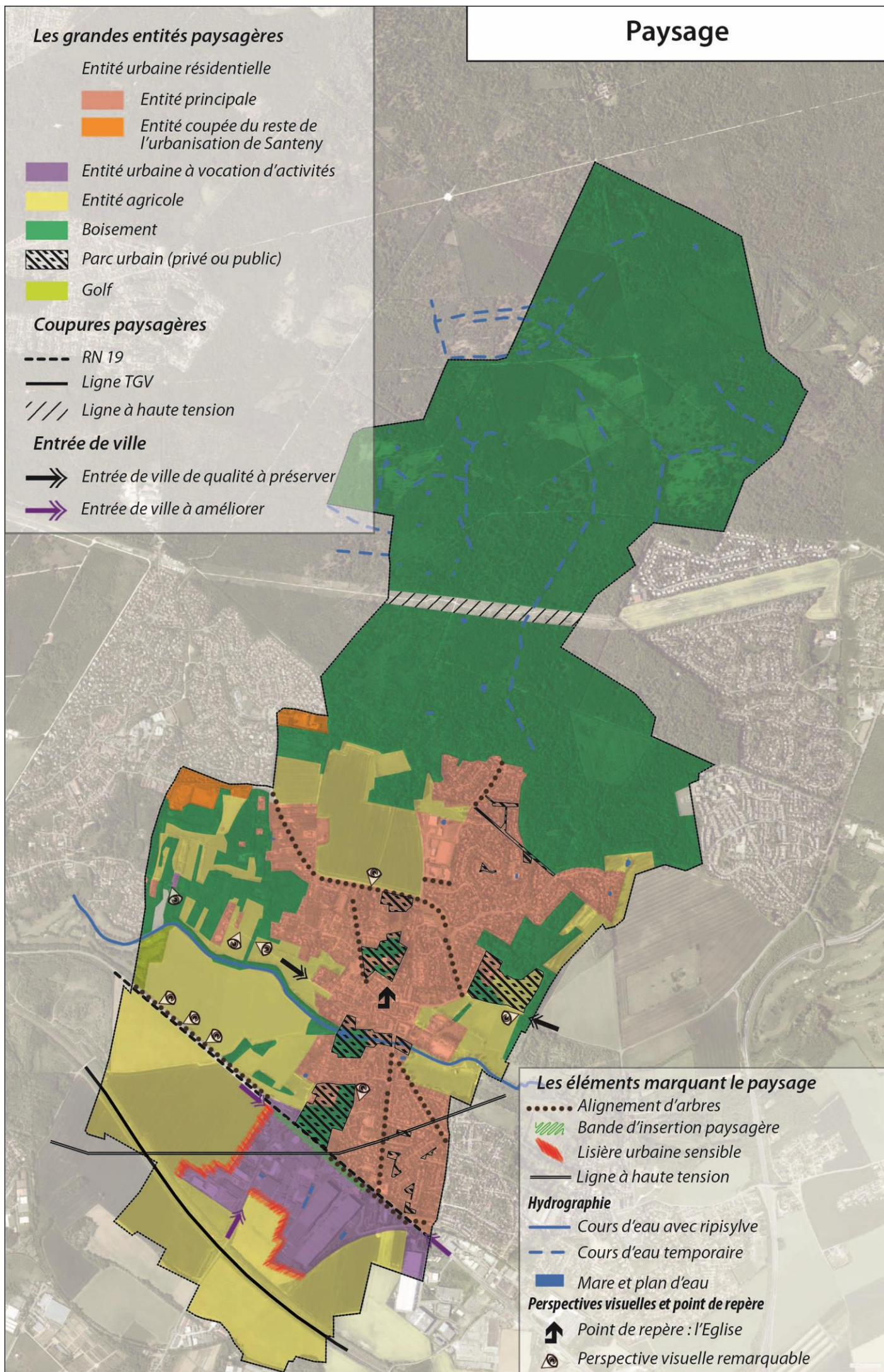
Cours d'eau temporaire

Mare et plan d'eau

Perspectives visuelles et point de repère

Point de repère : l'Eglise

Perspective visuelle remarquable



j) Le paysage

➤ Le grand paysage

Espace de transition entre l'espace de la petite couronne densément urbanisé et l'espace rural ouvert de la Seine-et-Marne, la Communauté de Communes du Plateau Briard se caractérise par la présence importante d'espaces naturels non construits.

Située à seulement une vingtaine de kilomètres de Paris, elle a su préserver son activité agricole.

L'habitat est aggloméré autour de quelques noyaux, dispersés sur le territoire, qui parsème de vastes espaces naturels non construits. Il est essentiellement concentré à l'Ouest, en limite des communes densément peuplées du Val de Marne et de l'Essonne.

Les espaces boisés, la forêt domaniale de Notre-Dame essentiellement, occupent environ un quart du territoire intercommunal et sont concentrés au nord dans les communes de Marolles-en-Brie et Santeny. On constate d'ailleurs que l'habitat, dans la partie septentrionale, est regroupé en bordure de ces mêmes espaces boisés.

L'activité agricole marque aussi la morphologie du territoire de la communauté de communes avec une partition de l'espace en deux : une partie Ouest assez densément construite et une partie Est occupée en très grande partie par des espaces non bâtis.

➤ La sensibilité paysagère sur le territoire de Santeny

Le paysage est formé de l'interaction de plusieurs composantes :

- les éléments naturels que sont la topographie, l'hydrographie et pour une part la végétation,
- l'influence humaine que sont l'occupation du sol (forestier, agricole, industriel), l'habitat et les voies de circulation qui sont par ailleurs des axes privilégiés de perception du paysage.

Il constitue le cadre de vie habituel des habitants et c'est à travers lui que se constitue l'image de la commune pour le visiteur occasionnel ou l'automobiliste en transit.

Dans les paragraphes ci-après sont présentées les composantes du paysage de Santeny. On ne peut pas toutefois isoler le paysage d'une commune de celui des communes environnantes.

Trois entités paysagères distinctes sont présentes sur le territoire communal :

- l'entité agricole,
- l'entité boisée correspondant principalement à la forêt domaniale de Notre-Dame,
- l'entité urbaine (industrielle au Sud et résidentielle au Nord de la RN 19).

D'après le MOS de 2012 réalisé par l'IAU, l'entité agricole s'étend sur environ 227 ha occupant ainsi près de 23 % du territoire communal.



Espace agricole traversé par la ligne TGV



Vue lointaine interrompue par des boisements

Les espaces agricoles se trouvent principalement au Sud de Santeny. Dans ce type de paysage, tout nouvel élément est forcément très perceptible de loin à l'image des infrastructures (RN 19 et ligne TGV), boisements, alignements d'arbres venant rompre et rythmer les espaces agricoles.

Au Nord du territoire de Santeny, seul le plat d'étain est cultivé. Celui-ci ne procure pas de vue très lointaine puisque le regard est arrêté par la forêt domaniale de Notre-Dame.



Le ru du Réveillon

La vallée du Réveillon marque l'espace agricole dans la partie Ouest du territoire. Ce ru est longé par une ripisylve qui interrompt l'espace agricole. Cette dernière constitue un élément essentiel dans le paysage santenois puisqu'on la retrouve également dans l'espace urbanisé.

Depuis les années 1990, l'espace agricole au Sud de la commune est traversée par la ligne TGV créant une coupure paysagère importante. Néanmoins, la perception de cette infrastructure est atténuée par son encaissement.



Forêt domaniale de Notre-Dame



Alignement d'arbres

Une grande majorité du territoire est recouvert par des boisements et notamment par la forêt domaniale de Notre-Dame située sur le plateau de la Brie, laquelle occupe le Nord du territoire communal (environ 450 ha). Cette forêt, faisant partie des massifs de l'Arc Boisé, occupe 2056 ha sur les départements de Seine-et-Marne et du Val-de-Marne. Elle se compose majoritairement de chênes, bouleaux, châtaigniers et autres feuillus.

Au final, les boisements occupent près de 512 ha soit 51 % de la superficie total de Santeny.

On retrouve également au sein du bourg et des espaces agricoles, de nombreux petits boisements et alignements d'arbres.

Dans sa configuration actuelle, Santeny se caractérise par une entité urbaine composée de deux parties distinctes :

- le bourg ancien et ses extensions résidentielles intégrant de nombreux parcs publics et privés,
- les zones d'activités.

Ces deux espaces sont séparés fortement par la RN19. Le long de cette infrastructure, une bande d'insertion paysagère a été aménagée afin d'intégrer au mieux les bâtiments de la zone d'activités.



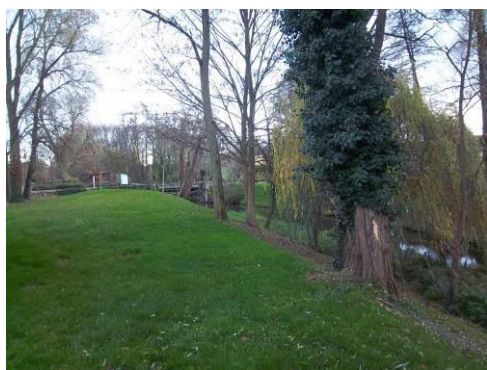
La zone d'activités de la Butte Gayen



L'activité agricole

L'empreinte humaine se marque d'abord par **les activités** :

- L'activité agricole qui occupe, en superficie, une place prépondérante.
- L'activité industrielle et commerciale qui se développe au Sud de la RN 19.



Parc public à proximité du ru du Réveillon

Le rôle paysager des espaces d'habitat intervient à deux niveaux :

- Niveau global, en tant que perception de la présence humaine sur le territoire,
- Niveau plus rapproché, en tant que cadre de vie des habitants. Les cinq grands parcs (les parcs du Château de Santeny, de la queue de Poële, de l'EHPAD, du château de Choigny et du château de la Commanderie) constituent d'ailleurs au sein du bourg un élément de grande valeur et de grande sensibilité paysagère.

Le bourg ancien de Santeny est implanté au creux d'un vallon qui confère à Santeny un caractère original, assez inhabituel dans le paysage briard où les villages sont le plus souvent implantés sur le plateau.

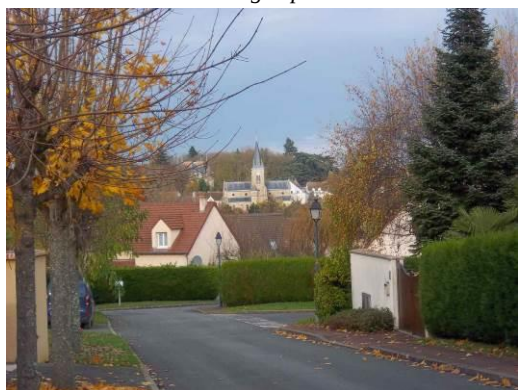
➤ **Les ouvertures visuelles et les repères visuels**

Tout élément vertical constitue un repère visuel important et constitue un élément déterminant dans la perception du paysage. Ainsi, l'Eglise, de par sa hauteur, constitue un repère visuel important au sein du bourg. A de nombreux endroits de la commune, des perceptions visuelles remarquables sur l'Eglise existent.



Vue sur le bourg depuis la RN 19

L'axe principal de découverte de Santeny est la RN 19. Depuis cet axe, la plaine agricole offre de grand dégagement visuel, des vues sur le bourg mais cet axe délimite également les zones d'activités économiques du reste du bourg.



Vue remarquable depuis la rue du Bras de Fer

Grâce à la topographie du terrain, il existe une vue sur l'Eglise depuis la rue du Bras de Fer.



Vue depuis la RD 261

Depuis la RD 261, on aperçoit en partie le centre de Santeny facilement repérable grâce à l'Eglise.



Vue sur le Plat d'Etain

Lors de la traversée de Santeny par la RD 261, une vue est présente : on y observe en premier plan, l'espace agricole du plat d'Etain, et en second plan, la forêt domaniale de Notre-Dame.



Vue sur la RN 19 depuis la rue du Réveillon

Depuis la rue du Réveillon, des vues sont présentes : d'un côté sur la RN 19, avec des prairies en premier plan et les alignements d'arbres de la RN en second plan et de l'autre côté sur le bourg de Santeny et notamment sur l'Eglise.



Vue sur le bourg depuis la rue du Réveillon

➤ **Les silhouettes et les entrées de ville**

Les entrées de ville

La commune de Santeny possède 5 entrées d'urbanisation sur son territoire. Les autres entrées « administratives » de Santeny sont en continuité avec le tissu des communes limitrophes, ainsi la notion d'entrée de ville est inexistante.

	Entrée Ouest depuis la RN 19 Le traitement de cette entrée d'urbanisation est mitigé : au Nord, une bonne insertion paysagère est présente grâce à un alignement d'arbres remarquables tandis qu'au Sud, la transition entre l'espace agricole et la zone d'activités par le biais de végétation est inexistante.
	Entrée Est depuis la RN 19 L'entrée de ville Est depuis la RN 19 est bordée par le programme récent de la rue de la gare. De par sa mise en œuvre récente, ce programme est encore peu intégré à son environnement par l'intermédiaire de végétation. De l'autre côté de la voie, les activités sont bordées de végétation peu entretenue. La qualité de cette entrée de ville serait à améliorer.
	Entrée Est depuis de la rue de Lésigny L'entrée de ville depuis de la rue de Lésigny est de très bonne qualité paysagère. D'un côté de la voie, on trouve des prairies et quelques petits boisements permettant d'intégrer les constructions à leur environnement, de l'autre côté, le mur d'enceinte remarquable du château de Choigny est présent. Toutefois, l'absence d'accotement est regrettable tant pour les véhicules motorisés que pour les modes de déplacements doux.
	Entrée Sud depuis la RD252 Cette entrée de ville est globalement de bonne qualité grâce à la présence de boisement permettant une bonne transition entre l'espace agricole et les zones d'activités de Santeny. Cependant, l'insertion paysagère de la partie Est de la zone d'activités est insuffisante.

	Entrée Ouest depuis la rue du Réveillon L'entrée de ville depuis la rue du Réveillon est de bonne qualité paysagère avec notamment la présence d'un espace enherbé au Sud de la voie et du ru du Réveillon. Toutefois l'étroitesse de la voie et son revêtement détérioré nuisent à la qualité de cette entrée de ville. La requalification de cette voie est néanmoins prévue.
---	--

Les lisières d'urbanisation

De manière générale, les lisières urbaines de Santeny sont bien traitées grâce à la présence de végétation (boisements, haies, alignements d'arbres ou bien bosquets). Le vallonnement du territoire permet également une bonne insertion des constructions dans le paysage.

Néanmoins, les zones d'activités au Sud du territoire, de par leur envergure et leur manque de paysagement présentent des lisières d'urbanisation peu qualitatives.

Synthèse paysage

Le paysage de Santeny est constitué par la présence de deux unités topographiques et naturelles que sont l'espace agricole et la forêt domaniale de Notre-Dame, marquées par l'empreinte humaine liée aux activités industrielles et agricoles, à l'habitat et aux infrastructures linéaires (notamment la RN 19 et la ligne TGV).

A l'intérieur de ces entités, plusieurs espaces présentent une forte sensibilité paysagère :

- Le ru du Réveillon et sa ripisylve bordé de prairies,
- Les quatre grands parcs urbains (parc du Château de Santeny, du Réveillon, de l'EHPAD et du château de la Commanderie) constituent un élément de cadre de vie et de paysage fort pour le bourg,
- Le point de repère paysager qu'est l'Eglise,
- Des entrées de ville de qualité mais pouvant être améliorées pour certaines d'entre elles. En effet, certains abords des zones d'activités manquent d'insertion paysagère par rapport aux espaces agricoles voisins.
- Des lisières d'urbanisation globalement bien traitées.

De nombreuses perceptives visuelles remarquables sont présentes au sein du territoire de Santeny et notamment depuis la RD 261, la rue du Réveillon et la RN 19.

2.2 Le cadre de vie et le fonctionnement urbain

a) Les composantes urbaines du site

- **Histoire** (source : commune)

L'origine du nom de la commune de Santeny viendrait de l'éthymologie latine du nom du romain Centenius, premier possesseur de cette terre, Santeny se serait alors appelé « Centeny ».

Dans le fond de la vallée (sand ou sant) du Réveillon, à proximité de la source du Biot, dès la période acheuléenne, les hommes s'installent près du gué des Grés. Avant le 12^e siècle, Santeny, avec d'autres localités, était le repaire d'associations de brigands, se parant du titre de Chevalier, qui écumaient la région. Les épaisses forêts d'alors assuraient leurs refuges et favorisaient leurs forfaits.

En 1138, crainte ou repentir, ces « chevaliers » restituent à l'Evêque de Paris la région sous leur influence, une dizaine de Paroisses dont Montgeron, Lieusaint, Santeny.... L'Evêque, à son tour, reverse à l'Abbaye d'Yerres, récemment fondée, les sommes et fondations ainsi restituées.

Au 13^e siècle, pour récompenser les Chevaliers du Temple de leurs exploits aux Croisades, il leur est fait don de bois, terres, fermes, fiefs et dîmes diverses. Il est probable que de tels dons sont faits à Santeny, notamment par une famille Maréchal, prépondérante à l'époque. Les Templiers s'y installent, leur Prieur prend le titre de Seigneur de Santeny.

De dons en achats et en saisies seigneuriales, leurs richesses deviennent vite considérables et leur confèrent un pouvoir croissant. C'est peut-être ce qui les incite à remplacer, en 1292, la modeste « maison du Temple », chef-lieu de leur commanderie par un robuste château fort, acquis d'un Chevalier Bataille et bâti sur une île baignée par le Réveillon. L'ordre est supprimé en 1312 ; les Templiers ont régné sur Santeny durant près de deux siècles.



Vue sur l'Eglise

Les Chevaliers de Rhodes les remplacent dans les lieux en conservant l'essentiel de leurs biens, le pouvoir et le titre de Seigneur de Santeny. Le chef-lieu de leur commanderie reste le château fort dans l'île du réveillon.

Les calamités des 14^e et 15^e siècles n'épargnent pas Santeny, situé sur la route de Champagne. Après le désastre de Poitiers, les routiers pillent le village ; les Anglais occupent la paroisse de 1419 à 1439.

En 1732, Germain Louis de Chauvelain, Garde des sceaux, acquiert les biens des Chevaliers de Malte et fait raser le château de la commanderie mettant ainsi fin à quatre siècles de présence des Chevaliers de Malte.

Bien que la commanderie des Chevaliers de Malte fût prépondérante et symbolique, il existait à Santeny bien d'autres fiefs plus ou moins importants possédés chaque fois par un Seigneur, tels ceux d'Ormoy, de Montanglos, du Colombier, de Gondy et de Cossigny qui devient plus tard le fief des Lyons, un château avec un parc et une ferme importante qui appartient un temps à Jean-Louis Richard, plus connu à Santeny par la fontaine qu'il y fit construire.



Ferme des Lyons

En 1789, le fief des Lyons est saisi comme bien national et mis en vente. Monsieur Barthélémy De Besse en fait l'acquisition, fait démolir le château et ne conserve que la ferme. La famille De Besse acquiert peu à peu les domaines environnants jusqu'à posséder la majeure partie des terres de Santeny.

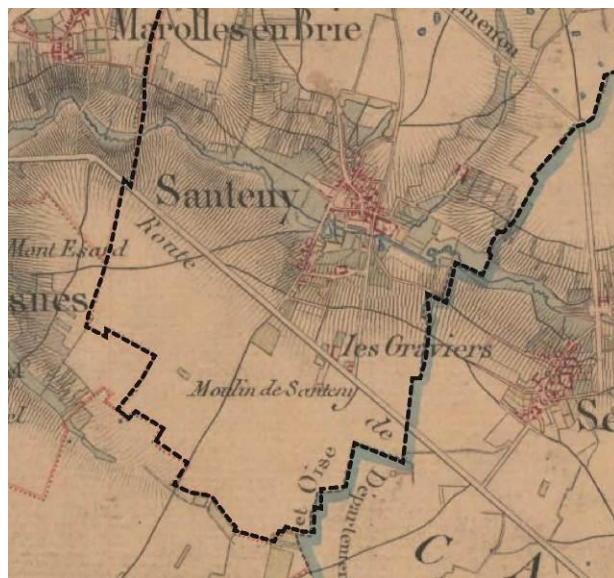
Occupée en 1814 par les Cosaques, Santeny connaît ensuite, sous la monarchie censitaire et le Second Empire, une période de réelle prospérité mais, en 1871, les Bavares brûlent le château et l'église, qui seront

reconstruits dès 1878 par la famille De La Perrière, descendants de la famille De Besse, le nouveau château sera alors édifié sur la commune, face à Montanglos. A partir de 1875, avec la disparition du vignoble, la population ne cesse de diminuer. Avec ses deux grosses fermes (Lyons et Marais), Santeny n'est pas touchée par la crise des années 30. Les vignerons adoptent, dès 1890, la culture de la rose.

- **Evolution urbaine**



Carte de Cassini (XVIIIe siècle)



Carte de l'Etat Major (1820 – 1866)

Au 18^e siècle, Santeny est composé d'un village établi le long du ru du Réveillon et de hameaux. Un chemin bordé d'arbre est présent à l'emplacement actuel de la RN 19, route historique de Paris à Troyes.

Evolution du tissu urbain de Santeny depuis 1934

 Santeny en 1934

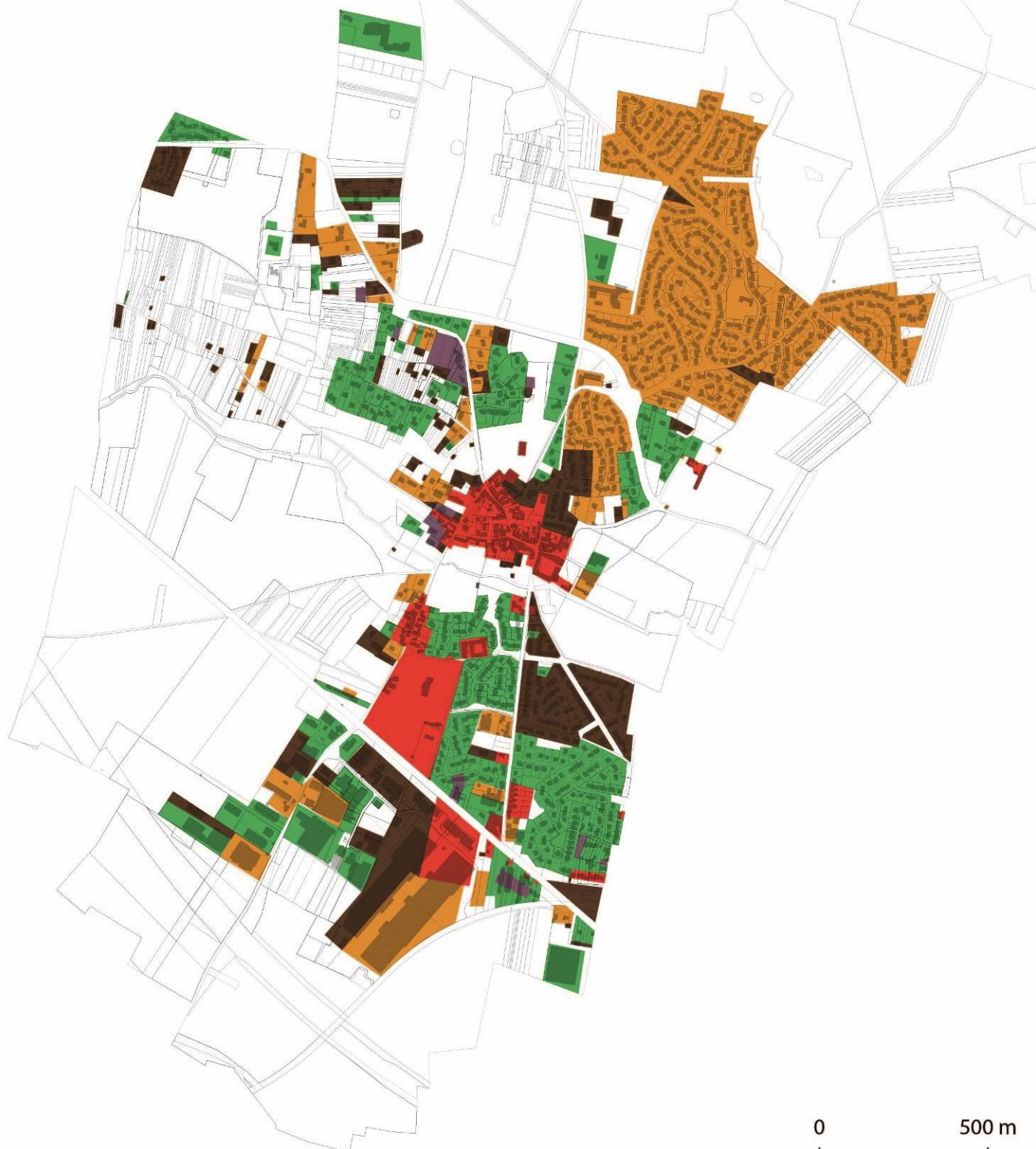
Evolution du tissu urbain

 Entre 1937 et 1959

 Entre 1959 et 1978

 Entre 1978 et 1997

 Depuis 1997



Au 19^e siècle, le bourg de Santeny s'est étendu de part et d'autre du ru du Réveillon. Ce plan figure déjà les axes structurants de la commune que sont la rue de la Libération, la route de Marolles, la rue de l'Eglise ainsi que la RN 19.

En 1934, Santeny est constitué d'un centre ancien situé à proximité de l'Eglise et de la Mairie actuelle (rue de l'Eglise, rue de la Fontaine et rue de la Libération). De grandes propriétés (château de Santeny, château de Choigny et une grande propriété située à l'endroit de l'EHPAD) et deux corps de ferme sont également implantés.

La commune de Santeny a engagé son développement urbain dans les années 60 avec notamment la construction du domaine de Santeny et le début du développement des activités artisanales et industrielles au Sud de la RN 19. Ce développement ne s'est pas réalisé en continuité de l'espace urbain existant.

Entre 1978 et 1997, le développement des zones d'activités se poursuit. Durant cette période, Santeny connaît un développement important des espaces d'habitat : principalement par l'intermédiaire de lotissements au Nord de la RN 19 (les Gravieres, le Bras de Fer et le Point du Jour) et le long du chemin des vignes.

Depuis 1997, Santeny connaît un développement urbain plus maîtrisé avec des opérations permettant de lier les espaces urbains entre eux telles que le Clos du Pré Brûlé ou bien la Saussaye Picot. Néanmoins, on voit apparaître un habitat plus dispersé, à l'Ouest de la commune au sein des espaces agricoles.

Ces dernières années, deux opérations ont été mises en œuvre : le programme de la Gare, situé au Nord de la RN 19 et le programme du Haut de Montanglos à l'Ouest de la commune, limitrophe à Marolles-en-Brie.

Synthèse : évolution urbaine de Santeny

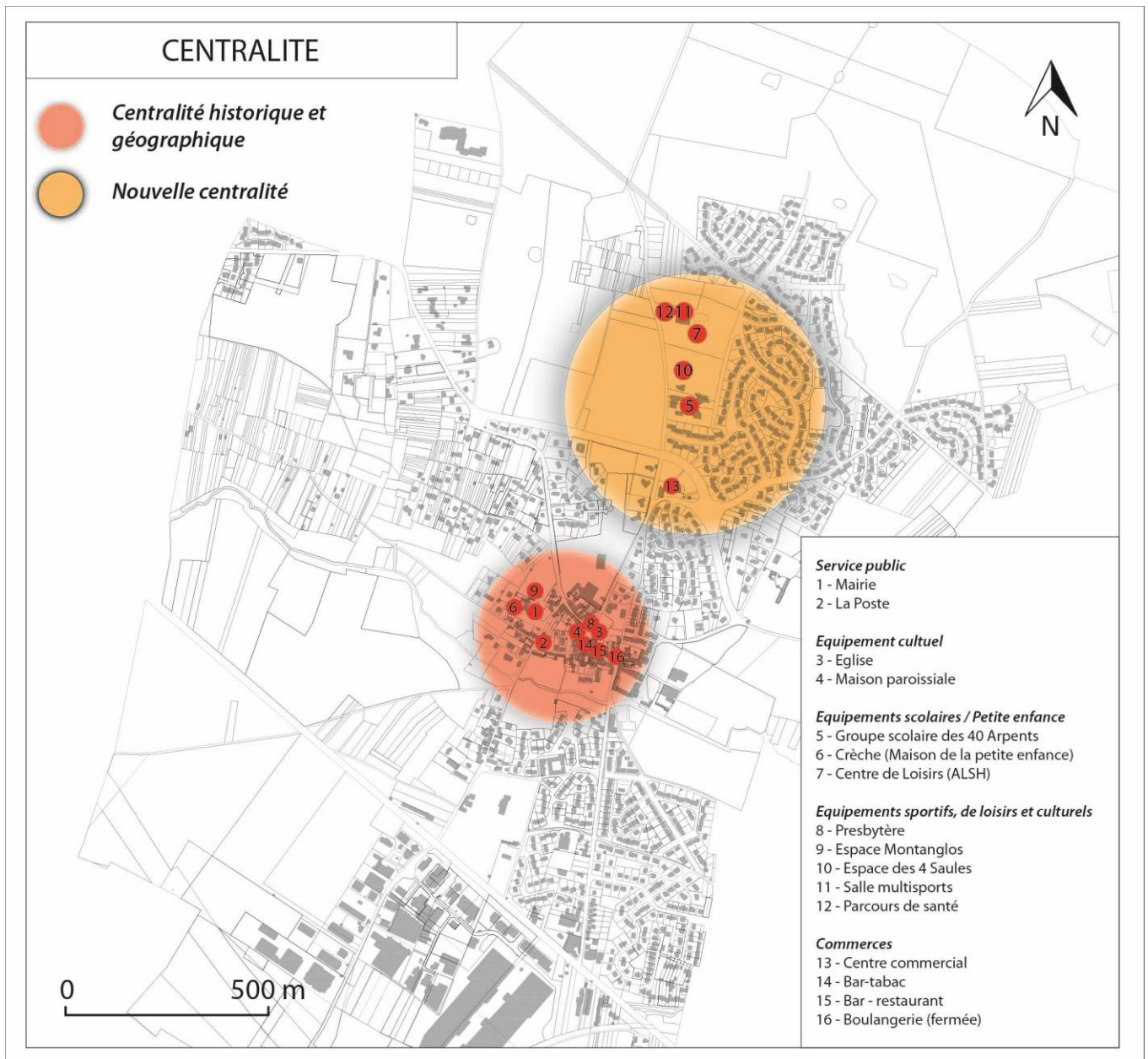
La structure du bourg ancien telle que nous la connaissons aujourd'hui était déjà présente au XIX^e siècle.

Le développement urbain a débuté dans les années 60 avec notamment la mise en œuvre du Domaine de Santeny. Ce développement ne s'est pas réalisé en continuité de l'espace urbain existant.

Entre 1978 et 1997, le développement urbain se poursuit avec la construction de plusieurs lotissements que sont les Gravieres, le Bras de Fer et le Point du Jour.

Depuis 1997, Santeny connaît un développement urbain plus maîtrisé avec des opérations permettant de lier les espaces urbains entre eux telles que le Clos du Pré Brûlé ou bien la Saussaye Picot ou plus récemment le programme de la Gare et le programme du Haut de Montanglos.

• **Evolution de la centralité sur la commune de Santeny**

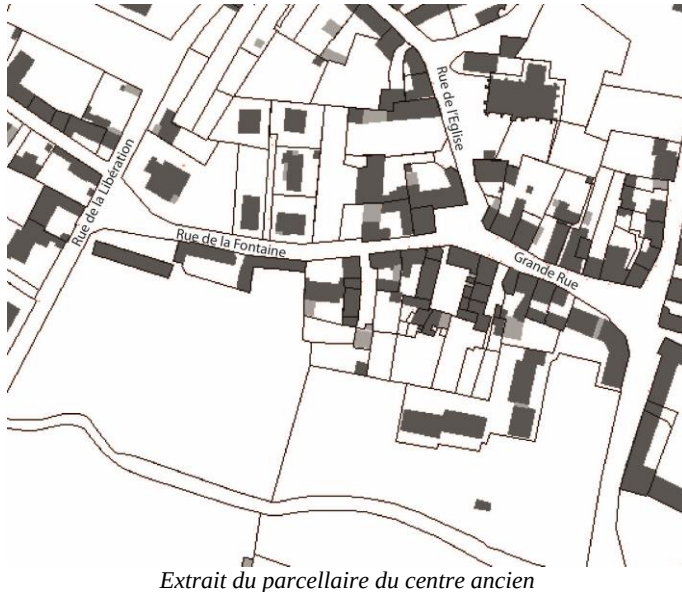


Avec le développement urbain et notamment avec la mise en œuvre du domaine de Santeny, une nouvelle centralité s'est progressivement installée et est venue se juxtaposer à la centralité historique et géographique du bourg ancien. Ainsi, la commune de Santeny possède aujourd'hui deux pôles de centralité :

- Une centralité historique et géographique liée aux équipements publics administratifs et culturels (Mairie, Eglise, Poste), aux commerces de proximité résiduels (bar, restaurant) et dont le dynamisme s'est réduit.
- Une centralité plus récente liée aux équipements scolaire et de la petite enfance et du centre commercial proposant principalement des services.

- **Morphologie urbaine et parcellaire**

Le centre ancien



Le tissu urbain ancien de Santeny est très limité spatialement et situé au Nord du ru du Réveillon. Il est caractérisé par la présence de bâti en alignement le long de la voie. Lorsque l'alignement n'est pas respecté, des murs en maçonnerie traditionnelle ont été réalisés pour conserver l'aspect de l'alignement. Les parcelles sont de formes hétérogènes mais globalement de petite taille. Le centre ancien est caractérisé par une forte densité et imbrication du bâti.

Les voies et les trottoirs dans le centre ancien sont étroits.

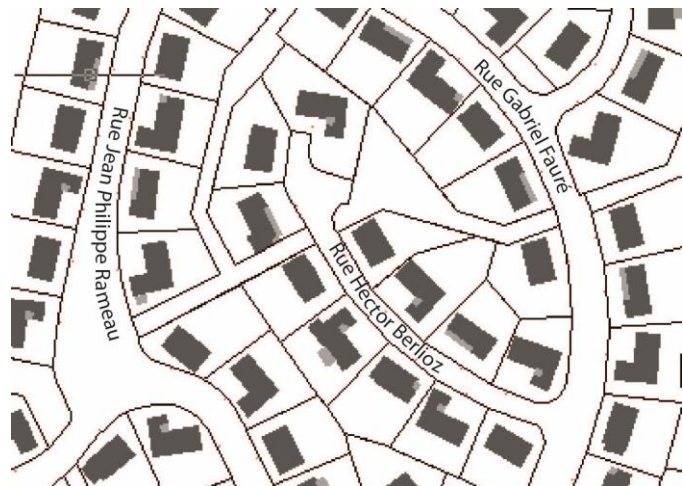
La rue de l'Église présente une harmonie créée par l'homogénéité de ses maisons rurales : les habitations sont élevées le plus souvent sur trois niveaux (R + 1 + comble). Quelques-unes présentent des toitures à quatre pans, des corniches et des chainages d'angle.

Les annexes, cependant, sont souvent à l'abri des regards, en fond de parcelles ou dans les cours communes.

Le domaine de Santeny (1972)

Le domaine de Santeny correspond à l'une des plus importantes extensions du bourg. Cette opération de lotissement a été mise en œuvre en limite de la forêt domaniale de Notre-Dame.

Le bâti est généralement édifié sur deux niveaux (R + comble) et caractérisés par une implantation en retrait de toutes les limites de propriétés. Les parcelles sont homogènes et présentent une taille moyenne de 800 m².



Extrait du parcellaire du domaine de Santeny

L'habitat de ce secteur est essentiellement de type pavillonnaire, avec des jardins qui contribuent à lui donner un caractère verdoyant.

L'accès et la sortie du quartier se font uniquement par la rue du Rocher, le domaine de Santeny est donc renfermé sur lui-même. De plus, les voies au sein du domaine sont sinueuses et se terminent majoritairement en impasse rendant l'orientation difficile au sein du quartier.

L'urbanisation des différents quartiers d'habitat le long de l'avenue Général Leclerc

Le long de l'avenue Général Leclerc, on découvre différentes extensions constituées d'habitat pavillonnaire édifiées au coup par coup et en ordre discontinu entre 1978 et 1997. Les principaux lotissements sont les Gravières, le Bras de Fer et le Point du Jour tous constitués de façon similaire.



Quartier le long de l'avenue du Général Leclerc

Ces quartiers sont constitués essentiellement d'habitat individuel et de quelques activités en bordure de la RN 19 (activités déjà présentes en 1934).

Les parcelles y sont majoritairement rectangulaires et ayant des surfaces très diverses allant de 500 à 1000 m².

Le bâti est généralement implanté en retrait par rapport aux voies.

De nombreux espaces verts y sont présents et sont reliés par des liaisons douces conférant des espaces de respiration au sein des lotissements.

Le secteur d'habitat le long de la route de Marolles et du Chemin des vignes



Route de Marolles

Plus à l'Ouest, en remontant la route de Marolles, des maisons individuelles, sont implantées avec un important retrait par rapport aux voies et sur des parcelles très hétérogènes (taille et forme). Ce tissu s'est développé au coup par coup.

Les habitations sont de grande taille et établies essentiellement sur deux niveaux (R+C).

Côté Ouest de la route de Marolles, les habitations sont implantées sans aucune structuration d'ensemble.

Le chemin des vignes, voie à sens unique, est étroite et le revêtement est de qualité médiocre.

Le développement des zones résidentielles depuis 1997

Depuis 1997, quatre opérations d'ensemble se sont réalisées :

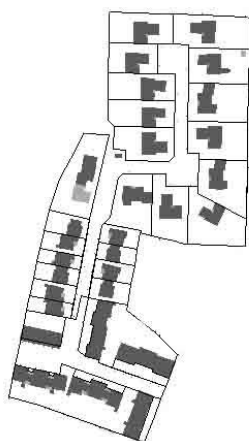
- Le Clos du Pré Brulé (2005)
- La Saussaye Picot
- Le Programme du Haut Montanglos (2012)
- Le Programme de la Gare (2014)

Le lotissement « Saussaye Picot » est composé d'habitat individuel positionné en retrait par rapport aux voies sur des parcelles d'environ 800 m². Des bâtiments d'habitat collectifs de type R+1+C sont également présents avenue du Vivier.

La rue principale du lotissement (avenue de la Saussaye) avec son alignement d'arbres remarquable permet une bonne structuration du quartier.



La Saussaye Picot



Le Clos du Pré Brulé



Rue du Pré Brulé

Le Clos du Pré Brulé se trouve à proximité du centre ancien. Cet espace est composé d'habitat individuel dont une partie, située en face de l'Eglise, est de type individuel groupé (maison de ville en R+1+C).

Ce quartier fait le lien entre le centre ancien historique et le domaine de Santeny.

Ce quartier présente une hiérarchisation des constructions : plus on s'approche des voies principales plus l'habitat est dense.

De plus, devant l'habitat individuel groupé (maisons de ville), le traitement de la voirie est différencié et permet ainsi de créer un effet de place central du quartier en faisant le lien avec la place de l'Eglise.



Programme du Haut de Montanglos

Le programme du Haut de Montanglos, mis en œuvre en 2012, est constitué d'habitat individuel pur et d'habitat individuel groupé.

Ce programme compte 25 logements.

Il possède des espaces publics de bonne qualité.



Programme de la Gare

Le programme de la rue de la Gare, mis en œuvre en 2014, accueille 32 logements intermédiaires sur une superficie de 5 143 m² présentant ainsi une densité relativement élevée d'environ 35 logements à l'hectare. Les bâtiments sont de type R+1+C et sont implantés en limite de voie.

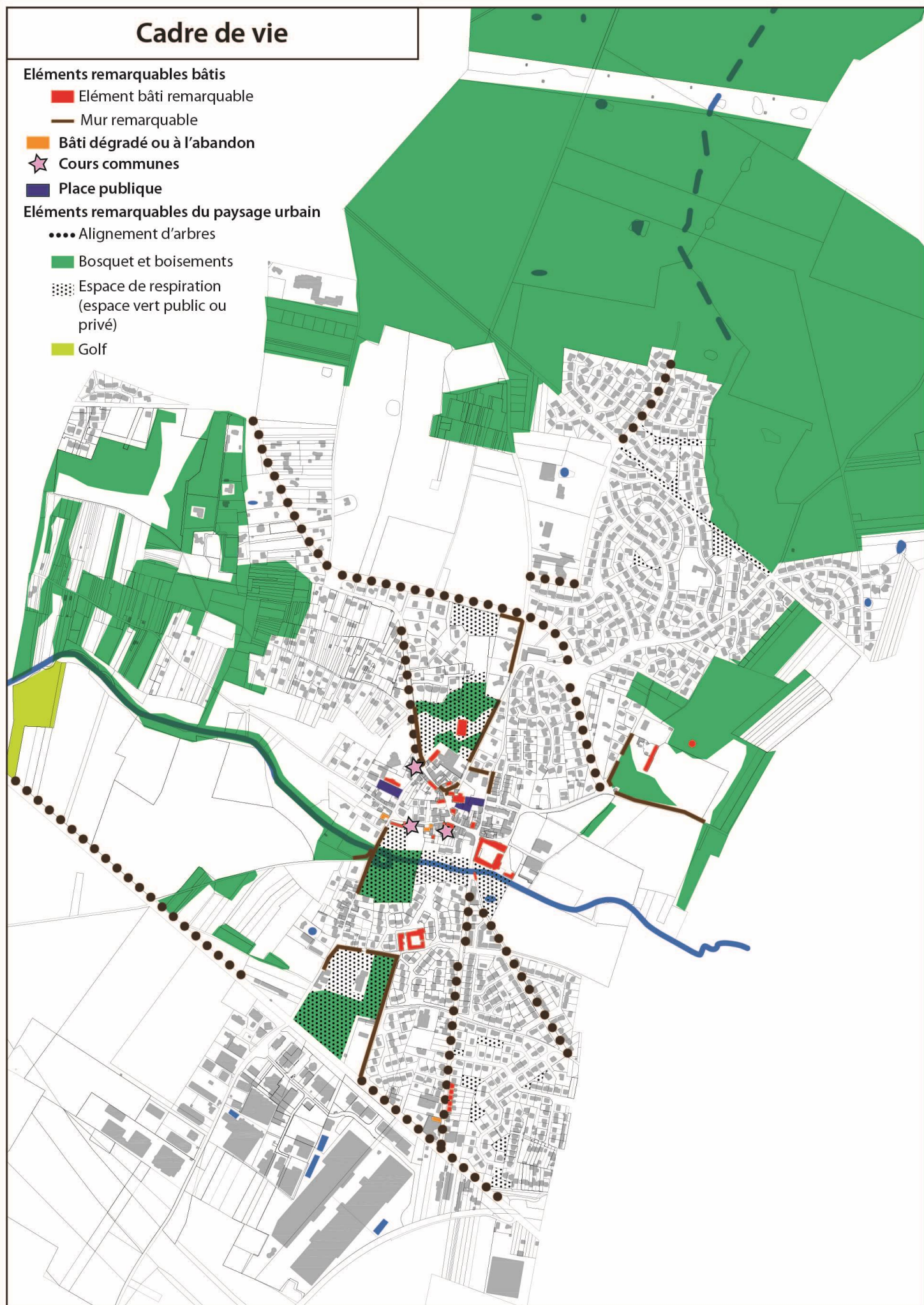
Cadre de vie

Éléments remarquables bâtis

- Élément bâti remarquable
- Mur remarquable
- Bâti dégradé ou à l'abandon
- ★ Cours communes
- Place publique

Éléments remarquables du paysage urbain

- Alignement d'arbres
- Bosquet et boisements
- Espace de respiration
(espace vert public ou privé)
- Golf



- **Le bâti ancien traditionnel**



Grande Rue



Façade dégradée



La Ferme des Marais



Rue de la Fontaine

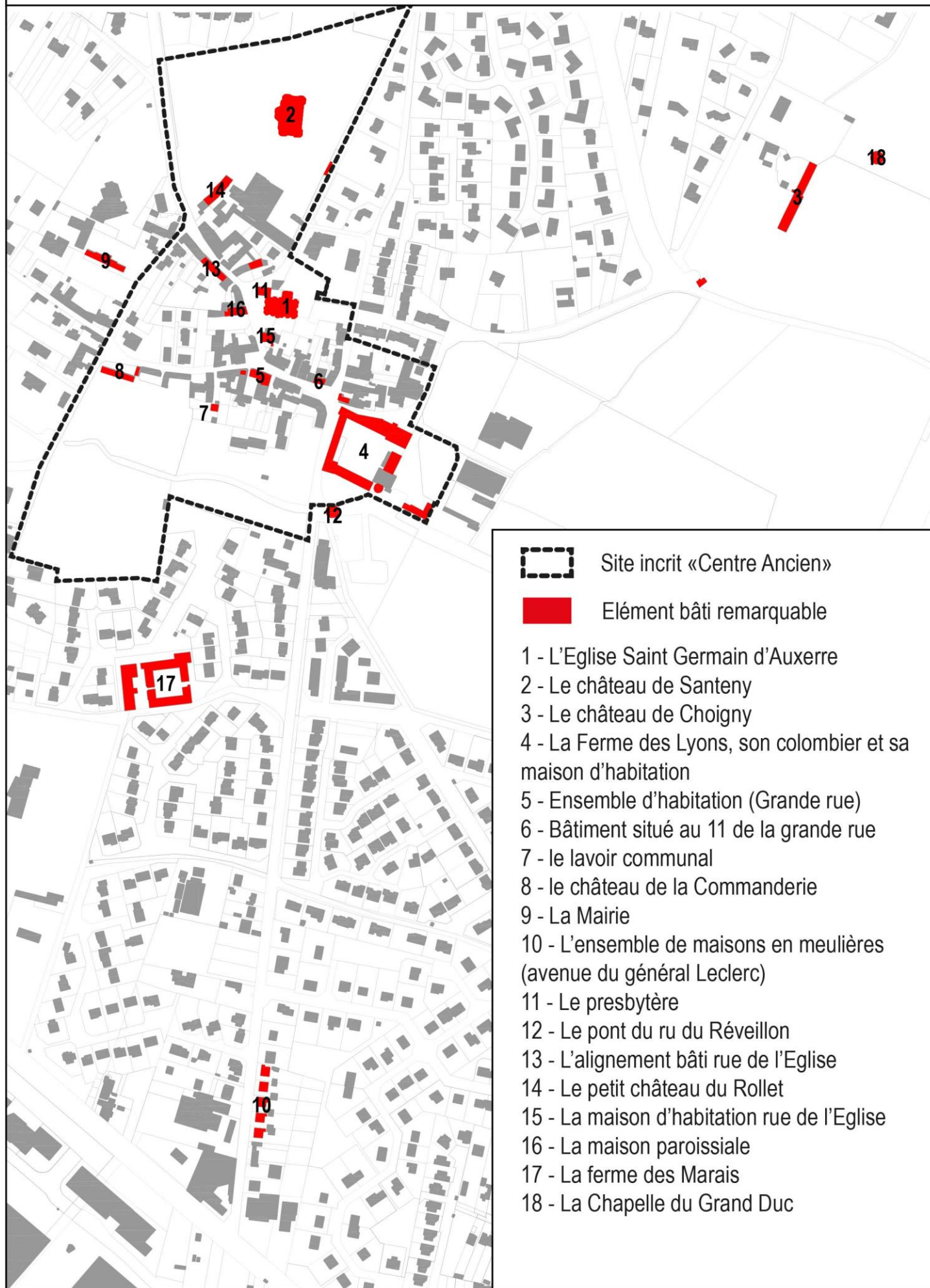


La Ferme des Lyons

Le bâti ancien est constitué de maisons de type R+1+C, en alignement continu le long de la voie. On observe également les deux anciens corps de fermes situés avenue du Général Leclerc et rue du Marais. Ponctuellement, la vétusté du parc ancien est à noter (certaines constructions paraissent même à l'abandon).

Le bâti ancien a parfois été réhabilité à l'image de la ferme des Marais qui accueille maintenant des logements sociaux.

LE PATRIMOINE BATI



 Site inscrit «Centre Ancien»

 Élément bâti remarquable

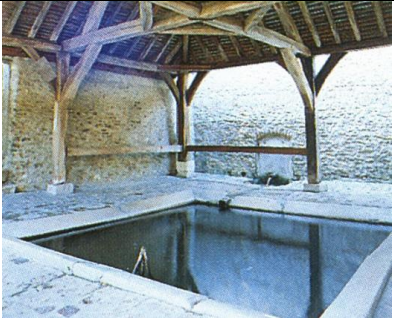
- 1 - L'Eglise Saint Germain d'Auxerre
- 2 - Le château de Santeny
- 3 - Le château de Choigny
- 4 - La Ferme des Lyons, son colombier et sa maison d'habitation
- 5 - Ensemble d'habitation (Grande rue)
- 6 - Bâtiment situé au 11 de la grande rue
- 7 - le lavoir communal
- 8 - le château de la Commanderie
- 9 - La Mairie
- 10 - L'ensemble de maisons en meulières (avenue du général Leclerc)
- 11 - Le presbytère
- 12 - Le pont du ru du Réveillon
- 13 - L'alignement bâti rue de l'Eglise
- 14 - Le petit château du Rollet
- 15 - La maison d'habitation rue de l'Eglise
- 16 - La maison paroissiale
- 17 - La ferme des Marais
- 18 - La Chapelle du Grand Duc

- Les éléments remarquables

Le centre ancien de la commune de Santeny est un site inscrit par arrêté ministériel du 23 septembre 1982 (protection des sites naturels et urbains).

Santeney ne dispose d'aucun monument historique sur son territoire. Toutefois, la commune possède un certain nombre d'éléments bâtis remarquables, parmi lesquels :

	L'Eglise Saint Germain d'Auxerre (XIIIe siècle)
	Le château de Santeny : Le château de Santeny est édifié en 1868 pour la famille de Besse.
Le Château de Choigny : Le château actuel est probablement construit dans les toutes premières années du XIXe siècle, puisqu'il n'apparaît pas sur le plan d'intendance de 1785, mais est présent au cadastre de 1810. C'est une belle demeure, toute d'harmonie avec sa toiture à quatre pans.	
	La Ferme des Lyons et son colombier : ferme de type briard prononcé, avec porche et cour fermée, encore en activité et qui conserve en partie son aspect originel.
	Ensemble d'habitation le long de la grande rue (Parcelles n° 120, 21, 22, 25)

	Bâtiment d'habitation (11 de la Grande Rue)
 <i>Source : Topic Topos</i>	Le lavoir communal, rue de la Fontaine, a été édifié à la fin du siècle dernier pour remplacer celui du hameau du Beau
	Le Château de la Commanderie : Chauvelin fait raser l'ancien château et construire vers 1740 cette nouvelle demeure donnant sur la rue. La demeure subira quelques modifications architecturales « suppression de l'aile ouest en 1810 et modifications des toitures et des façades vers 1920 ».
	La Mairie
	Ensemble de maisons en meulières du début du 20^e siècle situé avenue du Général Leclerc

	Presbytere (rue de l'Eglise)
	Le pont du Réveillon : avec ses trois arches irrégulières, ce pont est l'un des rares de la région à avoir conservé intactes ses piles en forme de bec, dont l'intérêt était de diminuer la force de pression des éventuels obstacles dérivant sur la rivière.
	Alignement bâti rue de l'Eglise (parcelles n° 16 et 15)

	Le petit château du Rollet, bâtiment au sein du parc du château de Santeny, date du XVIIIe. La propriété conserve la demeure première du domaine du Rollet, déjà en place lors de l'édification du nouveau château (château de Santeny).
	Maison d'habitation rue de l'Eglise
	La maison Paroissiale
	La ferme des Marais



La Chapelle du Grand-Duc

Il convient d'ajouter à cette liste un certain nombre de murs de pierre anciens et trois cours communes qui participent à la qualité de la structure urbaine ancienne. Ces éléments sont répertoriés sur la carte cadre de vie.



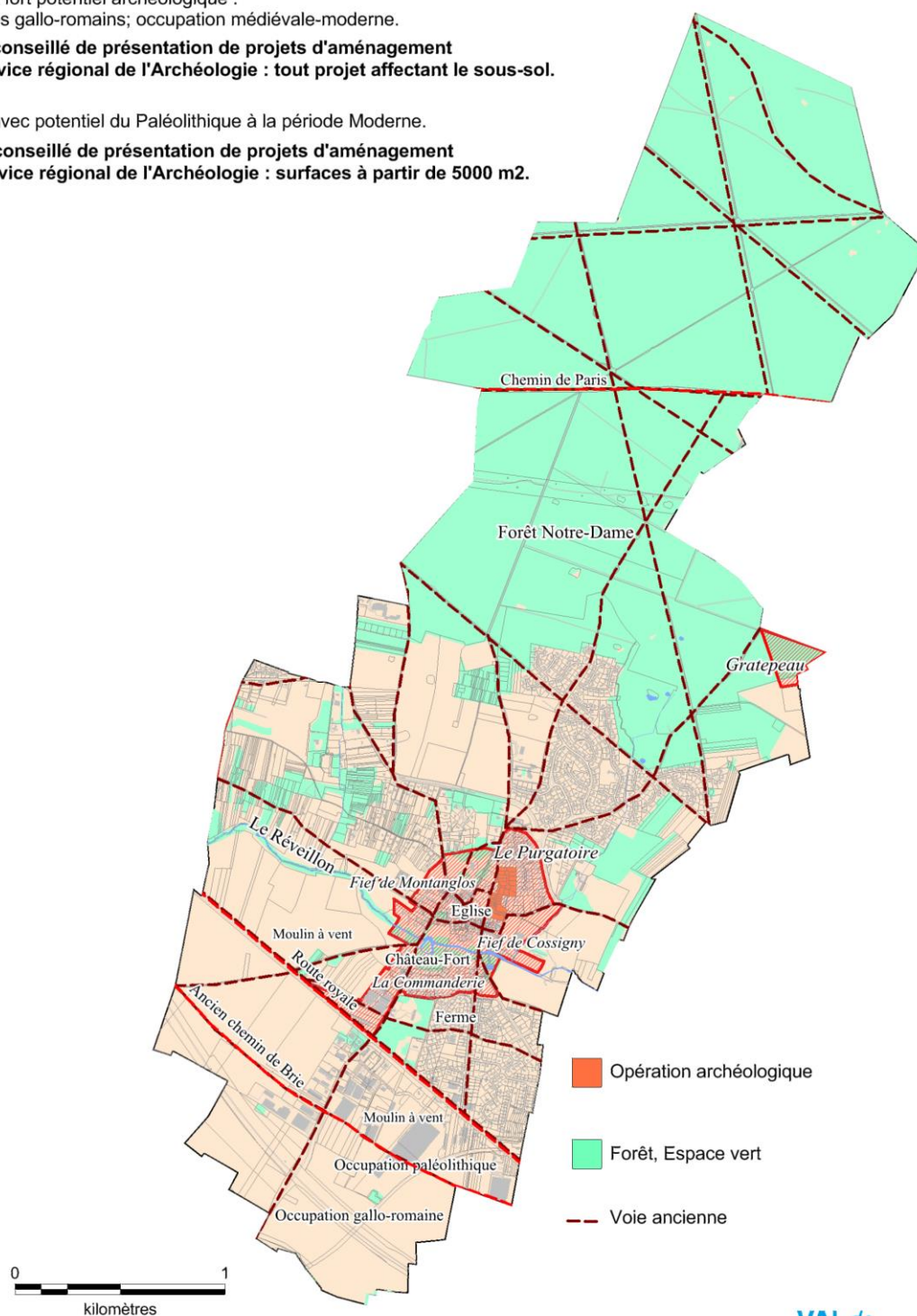
*Mur situé à proximité du centre commercial
(voie aux vaches)*



Mur le long du chemin de Bigoine

CARTE DES POTENTIALITÉS ARCHÉOLOGIQUES SANTENY

-  Zone à fort potentiel archéologique : vestiges gallo-romains; occupation médiévale-moderne.
Seuil conseillé de présentation de projets d'aménagement au service régional de l'Archéologie : tout projet affectant le sous-sol.
-  Zone avec potentiel du Paléolithique à la période Moderne.
Seuil conseillé de présentation de projets d'aménagement au service régional de l'Archéologie : surfaces à partir de 5000 m2.



PÔLE ÉDUCATION ET CULTURE/DIRECTION DE LA CULTURE/SERVICE ARCHÉOLOGIE, JUIN 2015.

- **L'archéologie** (source : service archéologique du Val de Marne)

Les opérations d'aménagement susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique sont soumises aux procédures de l'archéologie préventive. Ces procédures sont définies par le livre V du Code du Patrimoine (parties législatives et réglementaires).

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, les travaux portant sur les zones et seuils d'emprise définis par arrêté du préfet de région. Ces zones peuvent être signalées dans le PLU. Sur le territoire de la commune de Santeny, les zones de présomption de prescription archéologique sont en cours de réalisation par le Service régional de l'Archéologie.

Les éléments du patrimoine archéologique de Santeny sont relativement nombreux et concernent aussi bien les observations directes que les indices cités en archives. Ils couvrent les périodes allant du Paléolithique à l'époque moderne et sont principalement localisés au niveau du centre ancien et au Sud de la commune. Une prospection archéologique a permis d'identifier une occupation gallo-romaine, ainsi qu'une probable occupation saisonnière du Paléolithique moyen. Une fouille, réalisée en 2002, au lieu-dit Le Purgatoire (ZAC du Clos du Pré brûlé) a révélé un bon niveau de conservation des niveaux archéologiques. Sur ce site furent découverts des vestiges gallo-romains et un habitat rural carolingien abandonné au XII^e siècle. Plusieurs résidences seigneuriales se côtoient sur le territoire, dans le centre-ville. Certaines voiries anciennes traversant la commune pourraient avoir une origine antique ou médiévale.

Les berges du Réveillon constituent un indice de découverte archéologique pour toutes les périodes. La zone forestière, au Nord, demeure un espace dont le potentiel archéologique a été préservé par l'absence de constructions. Cette préservation est remarquable pour l'ancien fief de Gratepeau, où fut implantée une maison-forte. Son enceinte, réutilisée dans un réseau de défense de la première guerre mondiale, est encore aujourd'hui conservée.

En l'état actuel des connaissances, les secteurs à fort potentiel archéologique sur le territoire de Santeny sont les suivants :

- **Périmètres des occupations anciennes :**
 - Vestiges préhistoriques potentiels au Sud de la commune
 - Vestiges antiques potentiels au Sud de la commune
 - Vestiges antiques au lieu-dit « Le Purgatoire » - « Clos du Pré Brulé »
 - Extension possible des sites découverts sur le territoire de Servon
- **Périmètres des occupations médiévales et modernes :**
 - Centre-ville : bourg ancien, église et nécropole (ancien cimetière)
 - Domaines : L'ancienne commanderie des Hospitaliers, le fief de Cossigny ou des Lyons, le fief de Montanglos, la ferme des Marais
 - Le fief de Gratepeau, en limite de Lésigny
 - Les environs du site du Purgatoire, susceptibles de révéler une extension de l'habitat carolingien.
- **Périmètre du Réveillon :** ce contexte est propice aux installations humaines (aménagements hydrauliques, ponts, gués...) et la présence d'alluvions constitue un milieu de conservation privilégié pour les vestiges archéologiques.

- **Forêt Notre Dame** : sous le couvert forestier actuel, on trouve des indices d'occupation, ainsi que divers aménagements anciens liés à l'exploitation forestière ou industrielle (drains, mares, carrières d'extraction...).
- **Tracés présumés des voies anciennes** :
 - Le chemin de Paris, appelé « Vieux pavé de Paris » est conservé sous la forme d'un chemin forestier au nord de la commune. Reporté sur les cartes du XVIII^e siècle, il reprendrait un vieil itinéraire attesté au Moyen Âge.
 - L'ancien chemin de Brie, au sud de la commune, est un itinéraire utilisé probablement depuis le Moyen Âge. Il sera remplacé à l'époque moderne par la route royale, actuelle N19.

Synthèse : morphologie urbaine et éléments remarquables

Le bourg ancien de Santeny est densément bâti, avec un alignement continu le long des voies et présentant de réelles qualités architecturales.

Les extensions urbaines du village se sont réalisées sous la forme d'habitat pavillonnaire et d'opération d'ensemble. Le tissu urbain conserve une certaine densité excepté pour celui développé le long de la route de Marolles et du chemin des Vignes.

Santeny possède un certain nombre d'éléments bâtis remarquables (Eglise, corps de ferme, châteaux, maisons d'habitation, murs...).

- **Les espaces publics**

Espaces publics en centre ancien



La place Guillaume de Gondy



La place de l'Eglise

Le centre ancien de Santeny possède des espaces publics globalement de qualité.

En ce qui concerne la voirie, des aménagements ont permis de conférer aux principales rues du centre une bonne qualité (aménagement des trottoirs, rue à sens unique pour y faciliter la circulation lorsque les voies sont étroites comme pour la rue de l'Eglise).

Dans le centre ancien, trois places publiques ayant des caractéristiques distinctes sont présentes:

- **La place de l'Eglise** est de très bonne qualité grâce à un bon traitement paysager de cet espace relativement vaste (plantation, espace enherbé). Elle constitue un élément urbain fort dans le village de Santeny et permet un dégagement visuel sur l'Eglise.
- **La place de la Mairie** est constituée d'un petit espace enherbé et d'une voie de desserte donnant accès à un petit espace de stationnement. La qualité architecturale de la mairie (moellons de meulière), son bon état d'entretien et l'alignement d'arbres présent devant le bâtiment participent à une bonne qualité de cet espace. Toutefois, le caractère linéaire de la place ne lui confère pas une fonctionnalité optimale et un véritable statut de place.
- **La place Guillaume de Gondy** occupe un endroit stratégique au sein du centre ancien. En effet, elle se trouve à proximité des commerces (bar et tabac), des entreprises implantées dans la Ferme des Lyons et de l'espace vert public du Réveillon. Cet espace présente toutefois une faible qualité puisqu'il est très largement minéralisé et sa fonction se limite à celle d'un parc de stationnement peu optimisé.



L'espace vert public du Réveillon

Etant donné la densité du bâti en tissu ancien, il existe peu d'espaces verts publics, les parcs et jardins sont essentiellement privés. Cependant, il existe un espace public majeur qui est situé à proximité du Réveillon. Véritable lieu de respiration du centre bourg, celui-ci est entièrement enherbé et donne accès au ru traversant la commune.

Espaces publics dans les quartiers plus récents

Au sein des quartiers plus récents, le constat est plus mitigé en terme d'espaces publics.



*Entrée dans le domaine de Santeny
(rue du Rocher)*



Espace vert (rue Camille Saint-Saëns)



Alignement d'arbres (rue Gabriel Fauré)

Le domaine de Santeny possède des espaces publics de bonne qualité. Les voiries possèdent un traitement qualitatif notamment le long de la rue principale, la rue du Rocher, grâce à la présence d'un terre-plein central enherbé.

Quelques espaces publics verts reliés entre eux par des liaisons douces et la présence d'alignements d'arbres aux abords des voies confèrent au domaine de Santeny des espaces publics de qualité. Néanmoins, l'absence de mobilier urbain nuit probablement à leur utilisation.



La rue du Réveillon



Le Chemin des Vignes



La route de Marolles

Les espaces publics au sein des quartiers implantés le long de la route de Marolles sont très hétéroclites : la route de Marolles est de très bonne qualité notamment grâce à la présence d'alignements d'arbres structurant de part et d'autre de la voie et de la différenciation des traitements de la chaussée et des trottoirs. Toutefois les voies perpendiculaires, la rue du Réveillon et le chemin des Vignes notamment, possèdent un revêtement fortement détérioré et des accotements non aménagés.

Les espaces publics des quartiers au Nord de la RN 19 sont généralement de bonne qualité. Toutefois le manque d'aménagement de certains espaces verts, à l'image des espaces publics du domaine de Santeny, participe probablement à une sous-utilisation de ces espaces publics. Néanmoins, un espace public de très bonne qualité est situé rue Jacques Prévert, celui-ci possède une véritable fonctionnalité avec la présence de mobilier urbain (bancs) et un revêtement permettant la pratique de la pétanque.



Espace public rue Jacques Prévert



Espace vert rue Georges Sand



Avenue de la Saussaye

Les espaces publics des nouveaux programmes de logements, le programme de la gare et le programme du Haut de Montanglos, sont de bonne qualité. On y trouve du mobilier urbain qualitatif (candélabres) et un traitement différencié des voies de circulations automobiles et piétonnes. De plus, un alignement d'arbres conservé dans l'opération et un espace enherbé sont présents devant les habitations du programme de la gare.



Espace public devant le programme de la Gare



Espace public du programme du Haut de Montanglos

Espaces publics des zones d'activités



La zone d'activités de la Butte Gayen

De manière générale, le traitement de l'espace public au sein des zones d'activités est d'assez bonne qualité même si certains espaces enherbés manquent d'entretien et que la présence de panneaux de publicité vient parfois dégrader la perception visuelle.

Globalement, la présence d'espaces verts, d'arbres et de clôtures végétalisées confère une image positive à ces différents espaces.

Synthèse : les espaces publics

- Le centre ancien de Santeny possède des espaces publics globalement de qualité. Toutefois, hormis le parc du Réveillon, il existe peu d'espaces verts publics au sein du tissu ancien de Santeny, les parcs et jardins sont essentiellement privés.
- Dans le centre ancien, trois places publiques sont présentes : la place de l'Eglise, la place de la Mairie et la place Guillaume de Gondy.
- Au sein des quartiers plus récents, le constat est plus mitigé en terme d'espaces publics. Il existe de nombreux espaces verts publics au sein des quartiers au Nord de la RN 19 et du domaine de Santeny. Ces espaces sont généralement reliés entre eux grâce aux liaisons douces. L'absence d'aménagement entraîne probablement une sous-utilisation de ces espaces de qualité.
- Les voies de Santeny sont bien traitées (revêtement de qualité, alignement d'arbres, circulation douce différenciée,...). Deux voies sont cependant de moins bonne qualité : le chemin des Vignes et la rue du Réveillon. Toutefois, des travaux sont en cours chemin des vignes et sont prévus rue du Réveillon après l'édification du programme.

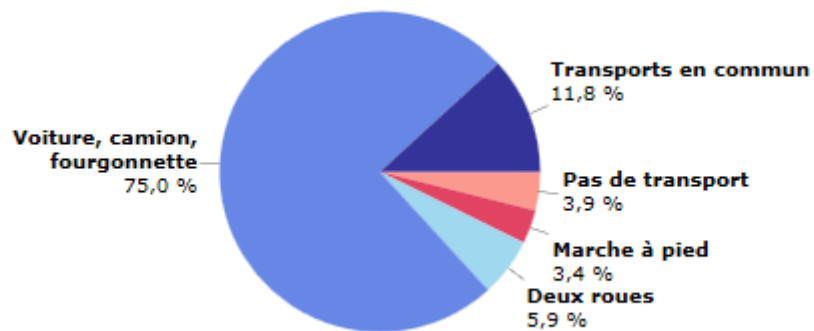
b) Les déplacements

• Les modes de transport utilisés par les habitants de Santeny

Selon les statistiques de l'INSEE de 2011, les déplacements des habitants de Santeny s'effectuent majoritairement en voiture (75 %), mais pas seulement :

- 11,8 % de la population utilise les transports en commun,
- 3,9 % de la population se rend à pied sur son lieu de travail.

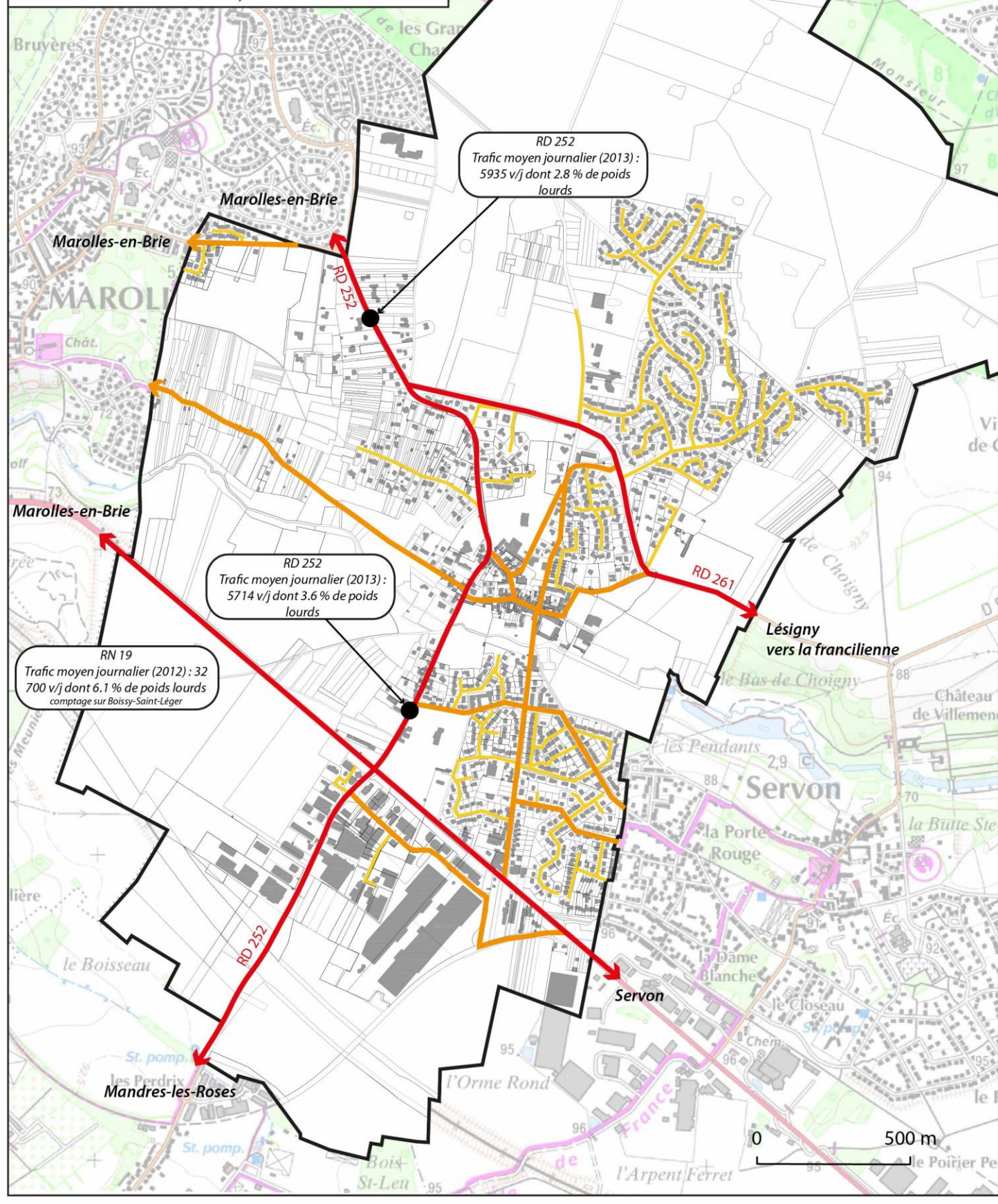
Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011 (INSEE)



75 % des actifs se déplacent en voiture pour se rendre à leur travail et utilisent donc le réseau routier.

Réseau viaire

- Voies de transit et d'échange
- Voies d'échange et de desserte inter-quartier
- Voies de desserte interne
- Point de comptage pour le trafic (source Conseil Général du Val-de-Marne)



- **Le réseau routier**

Située dans l'Est du département du Val de Marne, la commune de Santeny dispose d'une bonne situation géographique et est traversée par un axe routier majeur.

Selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est, la RN 19 Paris/Provins constitue en effet un axe de communication structurant du territoire. De plus, la proximité d'un axe comme la Francilienne constitue un atout non négligeable et contribue à l'attractivité du territoire, notamment d'un point de vue économique.

En établissant une hiérarchisation des voies routières de Santeny, on distingue :

- Les voies de transit et d'échange,
- Les voies d'échange et de desserte inter-quartier,
- Les voies de desserte interne.

- ❖ **Les voies de transit et d'échange : la RN 19, la RD 252 et la RD 261**



La RN 19



La RD 252



La RD 261

La RN 19 représente une liaison forte entre la francilienne (RN 104) à Brie-Comte-Robert et la voie de desserte Orientale à Bonneuil (RN 186). Cet axe permet de relier rapidement les villes nouvelles de Marne-la-Vallée et de Sénart ainsi que la ville de Créteil (préfecture du département du Val-de-Marne).

Avec le développement des zones d'activités et du bourg, la commune a intégré la RN 19 au tissu urbain. Cette infrastructure marque néanmoins une fracture entre le centre bourg dédié à l'habitat et les zones d'activités économiques et commerciales.

Selon une étude réalisée en octobre 2014 par CDVIA, aux heures de pointe du matin et du soir la RN19 subit un trafic pendulaire. En effet, à l'heure de pointe du matin, on observe un trafic dense vers Paris et de manière symétrique vers la Province à l'heure de pointe du soir.

Il convient donc de noter l'importance du flux de circulation observé sur cet axe.

D'après le Plan de Déplacement du Val-de-Marne pour la période 2009 - 2020, le trafic routier journalier en 2002 était d'environ 25 000 véhicules dans les deux sens. Entre 1998 et 2002, le taux d'évolution du trafic routier était de 1 à 5 % selon les points de comptage.

En 2012, d'après les données du département du Val-de-Marne, le trafic routier journalier est de 32 700 véhicules dont 2000 poids lourds sur la RN 19. Depuis 10 ans, le trafic routier a donc augmenté d'environ 30 %.

La RD 252 traverse la commune du Sud-Est au Nord-Ouest en desservant la zone d'activités ainsi que les zones pavillonnaires. De plus, elle permet de rejoindre les communes limitrophes que sont Marolles-en-Brie et Mandres-les-Roses.

Cette route est à double sens sur toute la traversée de la commune mais un point d'étranglement est à souligner rue de la Libération (entre la rue des marais et le Réveillon) du fait de l'étroitesse de la voie à cet endroit.

En 2013, aux abords de la RN 19, le trafic routier journalier est de 5 714 véhicules dont 3,6 % de poids lourds contre 5506 véhicules dont 3,5 % de poids lourds en 2010. Sur cette voie, le trafic routier a donc légèrement augmenté.

Au droit du carrefour à feux RN19 / RD252 plus particulièrement, peu de files d'attentes sont observées sur la RN19 malgré la densité du trafic, et ce en raison de l'élargissement de la RN19 à 2 files par sens à l'approche de ce carrefour. En revanche, il est observé ponctuellement pendant l'heure de pointe du matin des véhicules en provenance de la RD252 Nord ne parvenant pas à franchir le carrefour en un seul cycle de feu ce qui indique potentiellement un effet de saturation sur cet axe à l'heure de pointe.

La RD 261, traversant la commune d'Est en Ouest, dessert les quartiers pavillonnaires de Santeny. Elle permet de rejoindre Marolles-en-Brie et la francilienne via la commune de Lésigny. A l'Est de Santeny, en entrée de ville, la RD 261 est peu large et aucun accotement n'est aménagé pouvant occasionner des difficultés de circulation (impossibilité d'arrêt des véhicules et difficultés de circulation piétonne).

❖ Les voies d'échange et de desserte inter-quartiers et les voies de desserte interne

Le réseau de voirie d'échange et de desserte inter-quartier est constitué d'une part des rues traditionnelles du village et d'autre part des voies nouvelles qui se sont créées pour la traversée des nouveaux quartiers. Nombreuses, elles permettent une bonne liaison entre les différents quartiers.



Rue de l'Eglise

En terme de circulation, les voies dans le centre ancien sont étroites à l'image de la rue de l'Eglise.

A ces voies d'échange et de desserte inter-quartier s'ajoutent des voies de desserte interne aux différentes opérations de logements et d'activités.

Les voies de desserte interne dans la zone résidentielle au Sud du bourg ancien est de bonne qualité. Ces voies forment de manière générale des boucles se raccrochant à des voies d'échange.

Cette disposition permet de hiérarchiser les voies et une bonne lisibilité de l'espace urbain.

En revanche, le domaine de Santeny, du fait de sa configuration, possède une majorité de voies coudées en impasse. Il en résulte une lisibilité difficile du quartier. Du point de vue du fonctionnement urbain, cela entraîne des difficultés de repérage. Ces voies présentent en revanche une bonne qualité paysagère (terre-plein central, alignement d'arbres,...), toutefois, les chaussées possèdent parfois une largeur excessive.



Rue du Rocher



Rue Gabriel Fauré



Chemin des Vignes

Par ailleurs, globalement les voies de la commune font l'objet d'un bon traitement qualitatif (revêtement de chaussée, trottoirs, stationnement longitudinal, éclairage public, paysagement).

Seuls le chemin des vignes et la rue du Réveillon (au droit de l'urbanisation) pourraient faire l'objet d'une amélioration de leur traitement qualitatif. Des travaux sont actuellement en cours sur le chemin des Vignes et des travaux sont prévus rue du Réveillon après

l'édification du programme.

Sur l'ensemble de la commune de Santeny, les voies et trottoirs ne sont pas adaptés au déplacement des personnes à mobilité réduite.

• **La sécurité routière**

Depuis 2013, il est recensé trois accidents. Ces accidents ont eu pour conséquence un blessé hospitalisés et 2 blessés non hospitalisés. L'accident impliquant des blessés a eu lieu route de Paris.⁷

Les vitesses mesurées en 2010 sur la RD 252 montrent que :

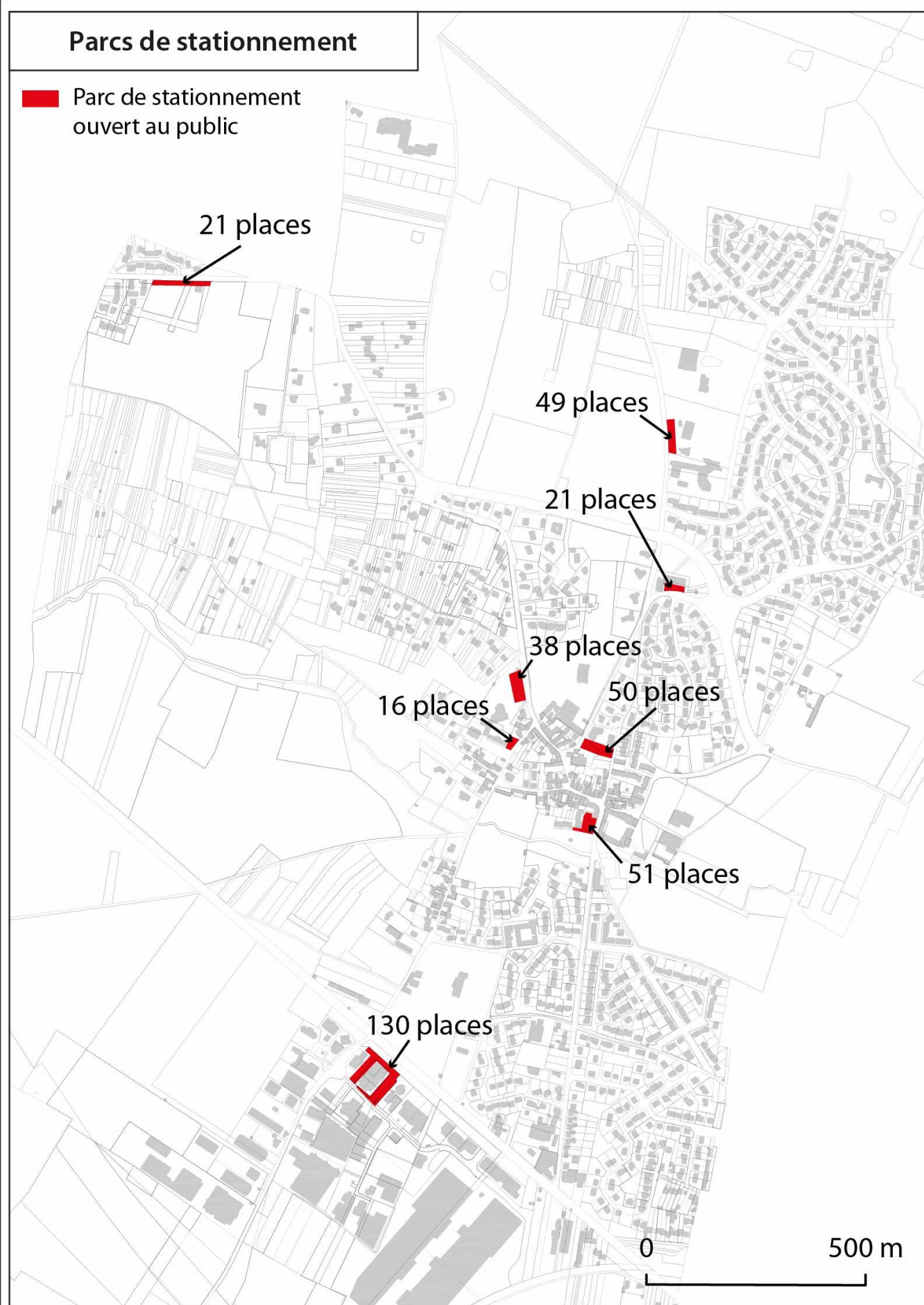
- rue de la libération à l'approche de la RN 19, 36 % des véhicules sont en excès de vitesse (supérieure à 50 km/h),
- route de Marolles (entre le giratoire avec l'avenue de la Saussaye et le giratoire avec la RD 261), 80 % des véhicules sont en excès de vitesse (supérieure à 50 km/h).

La commune a installé des ralentisseurs sur plusieurs voies afin de réduire la vitesse des véhicules en ville. Il n'est pas recensé de problème d'insécurité routière majeur sur Santeny.

⁷ Source : Porter à connaissance

Parcs de stationnement

 Parc de stationnement ouvert au public



- **Le stationnement**

Sur la commune, il existe 8 parcs de stationnement ouverts au public ; ils sont localisés sur le plan ci-après. Leur implantation est liée aux principaux équipements publics et commerces. Ces différents parcs de stationnement sont continuellement ouverts et ne présentent pas d'heures de fermeture.

Le nombre de places de ces parcs de stationnement est le suivant :

- A proximité de la Mairie : 16 places
- Place de l'Eglise : 50 places
- Espace Montanglos : 38 places
- Centre Commercial : 21 places
- Equipement sportif (Voie aux Vaches) : 49 places
- Parc de stationnement place Guillaume de Gondy : 51 places
- Parc de stationnement Butte Gayen : 130 places
- Equipements sportifs (route de Marolles) : 21 places.

La commune de Santeny possède ainsi 376 places dans les parcs de stationnement ouverts au public. Ces parcs de stationnement sont positionnés à proximité des équipements, commerces, services et entreprises.

Les parcs de stationnement proches de plusieurs équipements et commerces tels que les parcs situés à proximité de la Mairie et place de Gondy (proximité de plusieurs entreprises Ferme aux Lyons) possèdent un potentiel de mutualisation plus important que le parc de stationnement lié au centre commercial.



Dans le bourg ancien, le stationnement s'organise également le long des voies, même si l'énormité des voies rend difficile ce type d'aménagement. Il existe des légers problèmes de stationnement, notamment du stationnement temporaire en double file, le long de la grande rue où se trouvent les principaux commerces.

Dans le centre-bourg, il n'existe aucune place de livraison pour approvisionner les commerces.

Dans les quartiers résidentiels, le stationnement se fait majoritairement sur la parcelle bien que quelques voitures stationnent le long des voies et parfois à cheval sur les trottoirs.

Actuellement, il n'existe pas de place de stationnement équipée de borne de rechargement électrique et de parc de stationnement destiné aux cycles sur la commune malgré la présence de liaisons cyclables.

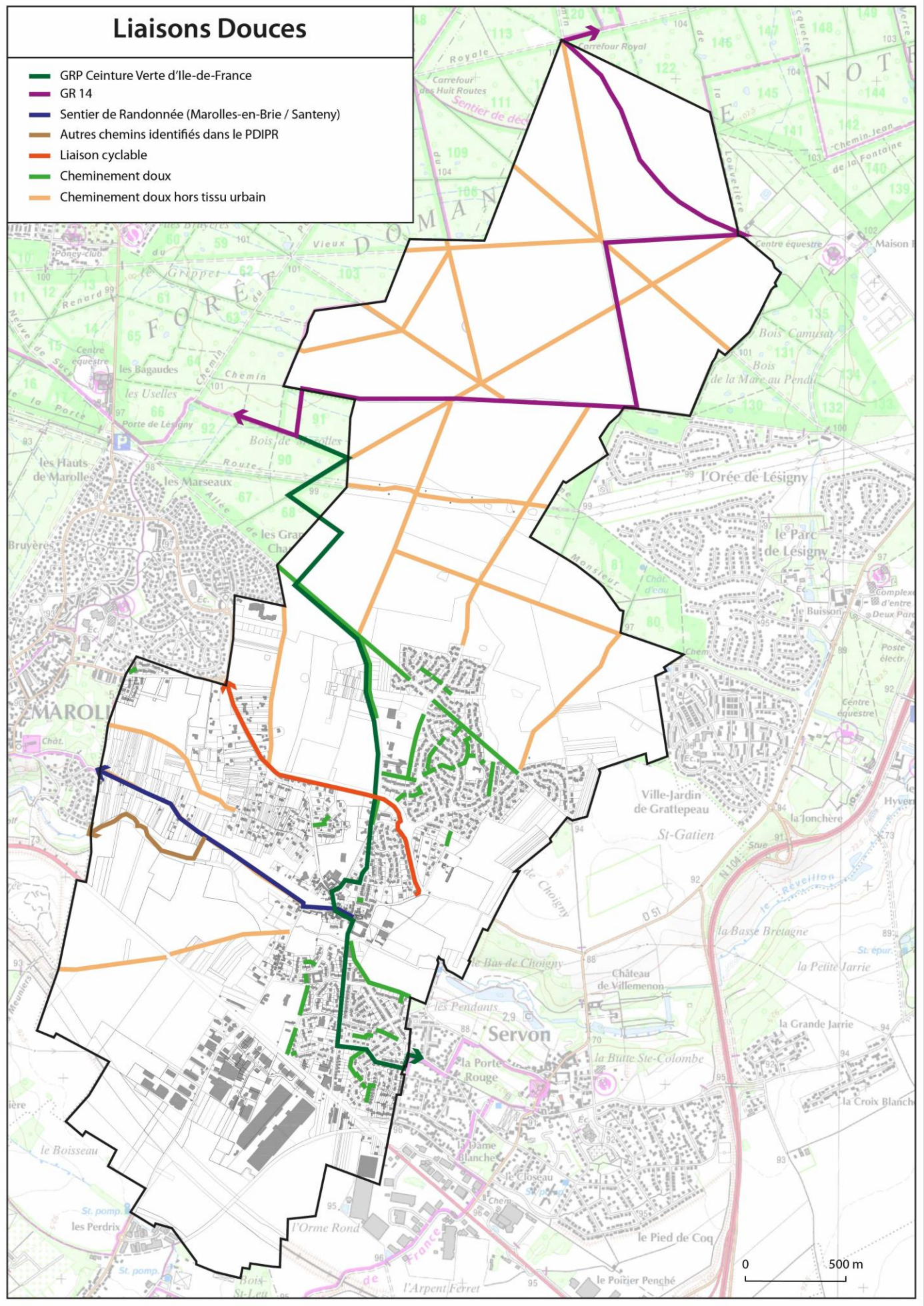
Le parc de stationnement est globalement satisfaisant en dehors du centre bourg mais déficitaire dans celui-ci.

En effet, la création de parcs de stationnement dans le centre se fait au gré des opportunités foncières et les projets d'urbanisation qui se développent nécessitent du stationnement public supplémentaire ; ainsi, dans le cadre du projet à venir rue du Réveillon, 20 places de stationnement publics vont pouvoir être réalisées.

Plan Local d'Urbanisme - Santeny

Liaisons Douces

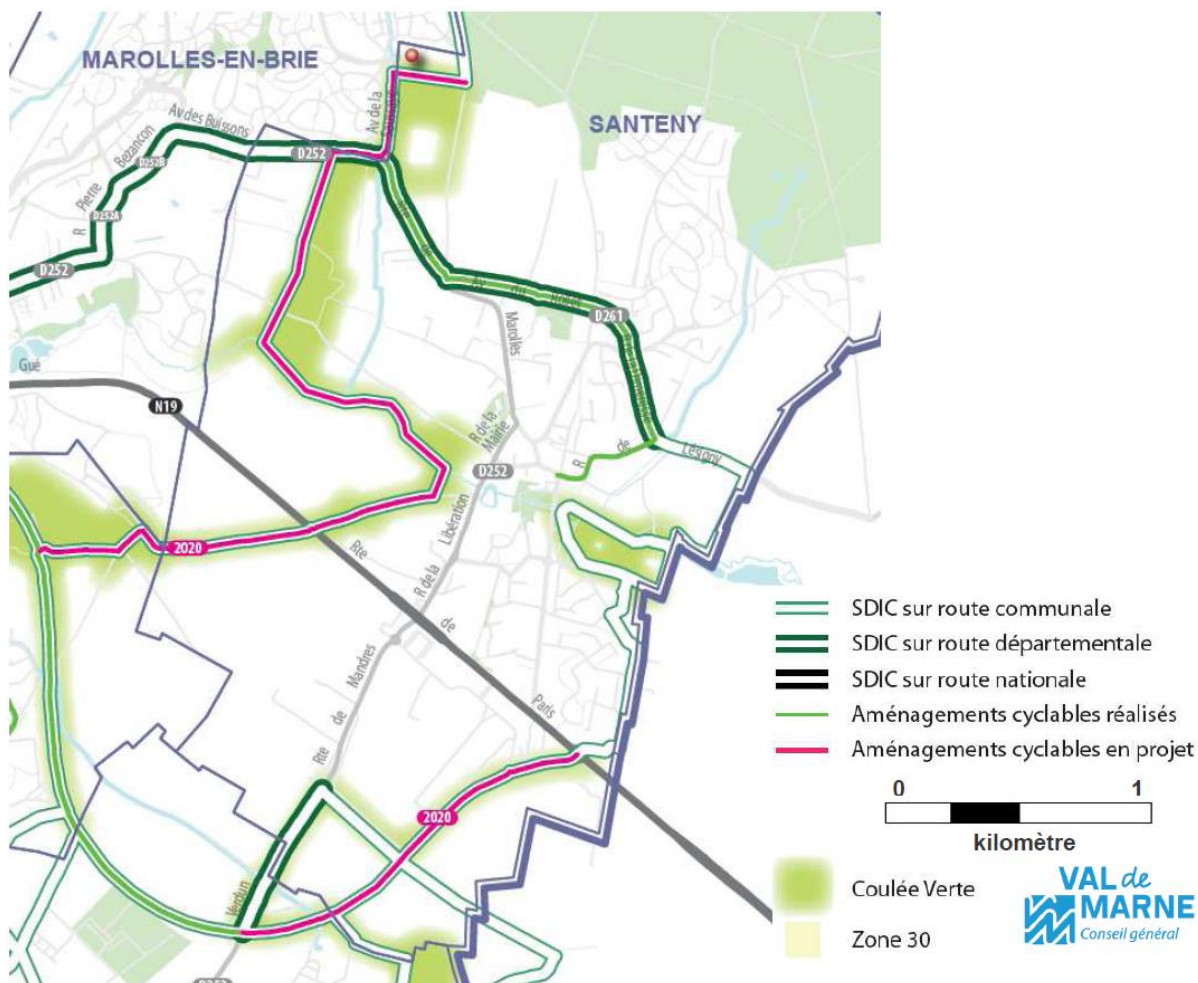
- GRP Ceinture Verte d'Ile-de-France
- GR 14
- Sentier de Randonnée (Marolles-en-Brie / Santeny)
- Autres chemins identifiés dans le PDIPR
- Liaison cyclable
- Cheminement doux
- Cheminement doux hors tissu urbain



• Les liaisons douces

Le Conseil général a adopté son Schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC) en 2009. Ce schéma, dont l'objectif est d'offrir aux val-de-marnais un réseau cyclable de qualité dès 2020, liste 27 itinéraires structurants à réaliser en priorité dans le département.

L'extrait de la carte « SDIC du Val-de-Marne – édition mai 2014 » élaborée par le conseil général du Val-de-Marne indique que seule la partie nord du bourg de Santeny dispose, à l'heure actuelle, d'aménagements cyclables. Ces aménagements font toutefois partie de l'itinéraire structurant qui permettra de relier à terme Sucy-en-Brie à Santeny.



Source : Porter à Connaissance

Les sentiers de randonnées

D'après le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée du Val-de-Marne de juin 2007 des Sentiers de Grande Randonnée (GR), de Grande Randonnée de Pays (GRP) et de promenade et de Randonnée (PR) et des Circuits sont identifiés sur la commune.

La commune est traversée par le **GR 14** reliant Paris (bois de Vincennes) à la Belgique en passant par la Champagne et les Ardennes. Il traverse ainsi l'Est de l'Ile de France : la vallée de la Marne, les forêts briardes, les vallées de l'Aubetin, du Grand et du Petit Morin et retrouve ensuite la vallée de la Marne en aval de Château-Thierry.

Un sentier de randonnée est également présent sur la commune. Il relie Santeny à Marolles-en-Brie et permet de découvrir le patrimoine bâti et naturel de Santeny (la Ferme des Lyons, prairie et plaine agricole).



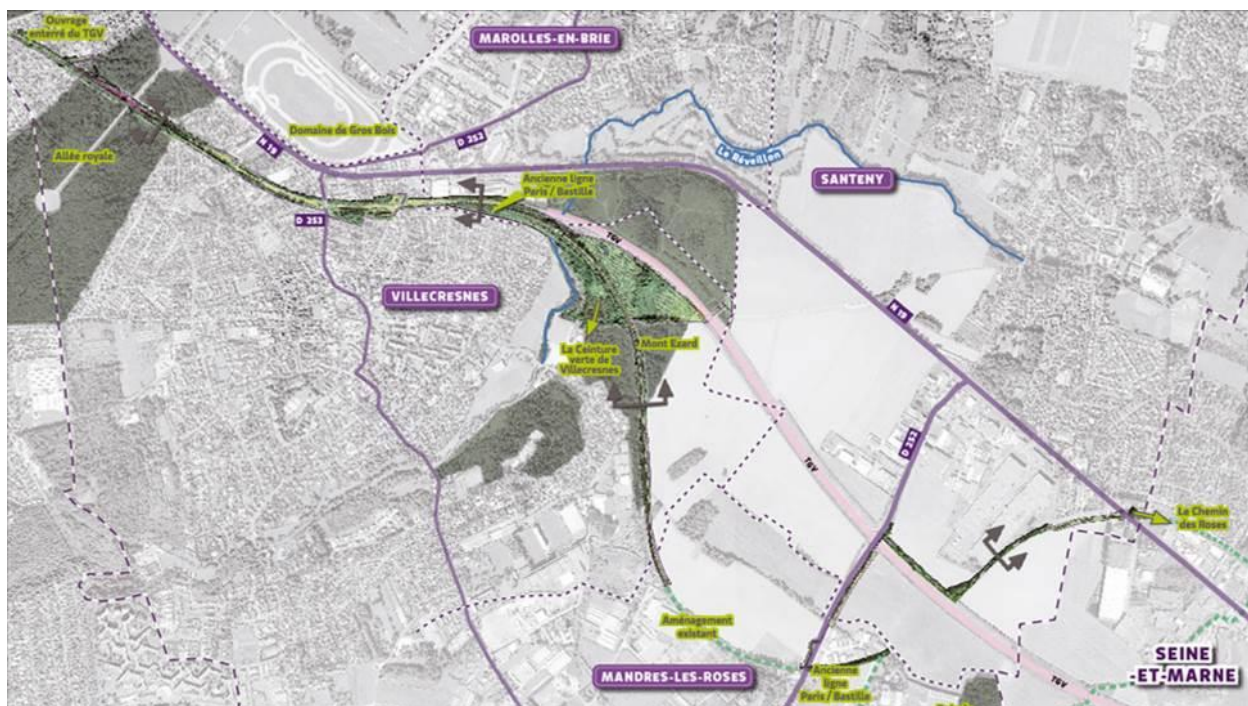
Ceinture verte de l'Ile de France

Santeny est également traversé par le « **GRP Ceinture verte de l'Ile-de-France** ». Cet itinéraire relie par une boucle l'ensemble des espaces verts proches de la Capitale. Sur la commune, c'est la forêt domaniale de Notre Dame qui est traversée.

Pilotée par la Région et le Conseil Général du Val-de-Marne, la **Tégéval** est une liaison verte destinée aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux cycles. D'une surface totale de 100 ha pour un linéaire de 20 km, cette coulée verte s'étendra de la base de loisirs régionale de Créteil à la forêt Notre-Dame de Santeny et va traverser 7 communes du Val-de-Marne : Créteil, Valenton, Limeil-Brévannes, Villecresnes, Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses et Santeny. Les chantiers ont démarré en septembre 2013 et vont s'étaler sur une quinzaine d'année.

La commune de Santeny est concernée par les séquences 3 et 4 du projet Tégéval :

- Séquence 3 : L'itinéraire de la Voie verte emprunte le tracé de l'ancienne ligne ferrée « Paris-Bastille » jusqu'au Mont Ezard. Il marque l'arrivée de la promenade sur le plateau agricole de la Brie et se caractérise par un changement total d'ambiance. En début de séquence, la coulée verte s'installe sur la tranchée couverte du TGV et a déjà été partiellement aménagée (circulations cycles et piétonnes, prairie). Une extension au-delà du Mont Ezard, toujours sur l'ancien tracé « Paris-Bastille », est programmée afin de rejoindre le Chemin des roses (Santeny) et la coulée verte de Seine-et-Marne (environ 20km de promenade supplémentaire).



Séquence 3 du projet Tégéval (source <http://www.lategeval.fr/>)



Séquence 4 du projet Tégéval (source <http://www.lategeval.fr/>)

- Séquence 4 : L'itinéraire de la Promenade rurale permet de rejoindre la forêt domaniale du Bois de Notre-Dame. Il traverse les paysages encore champêtres du département et propose un parcours bucolique en offrant des points de vue de grandes qualités : cheminement sur le plateau agricole de la Brie, descente vers la vallée du réveillon, promenade au fil de l'eau et enfin remontée du coteau entre vergers et pâtures en direction du domaine forestier de Notre-Dame. De plus, une antenne permet à l'est, après un passage dans les rues de Santeny, de rejoindre les étangs de Servon.

La Tégéval se recoupera avec certains tronçons de la liaison verte le long des berges du Réveillon.

Les voies vertes identifiées par l'ancienne Communauté de Communes du Plateau Briard

L'objectif de cette identification est de proposer aux habitants des axes supplémentaires qui s'interconnecteront aux itinéraires déjà existants, et permettront ainsi d'avoir un réseau de chemins aménagés et suffisamment maillés pour se déplacer sur l'ensemble du territoire.



Source : Communauté de Communes du Plateau Briard

Les voies vertes auront pour but d'assurer et d'améliorer la liaison entre les communes, de favoriser l'accès aux équipements publics et aux centres marchands, de participer à la promotion du tourisme et du patrimoine sur le Plateau Briard.

Les cheminements doux

Un grand nombre de cheminements doux maille le territoire communal.



Ces cheminements doux permettent le déplacement des piétons et des cycles au sein de l'espace urbain. Ils permettent également de lier les différents quartiers entre eux.



Piste cyclable

Ces cheminements sont présents principalement dans le domaine de Santeny et dans les quartiers résidentiels au Sud du Réveillon mais également à proximité des équipements et commerces (centre commercial, équipements sportifs et groupe scolaire).

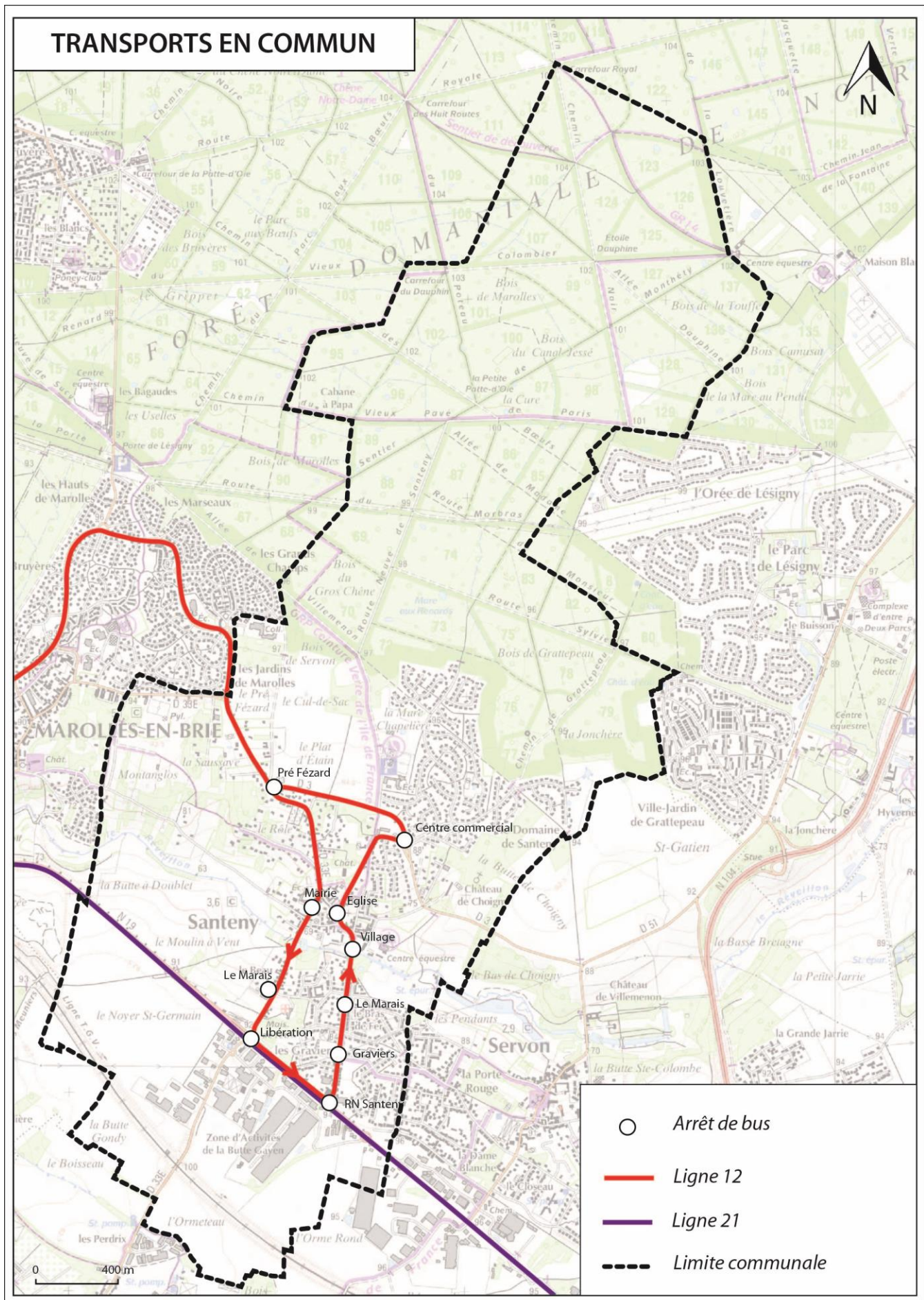
On les trouve également en très grand nombre à l'intérieur de la forêt de Notre-Dame.

Liaisons cyclables

Une liaison cyclable matérialisée est présente le long de la RD 261. Celle-ci relie le centre de Santeny au collège excentré du Bourg.

Synthèse déplacements

- Le territoire communal de Santeny bénéficie d'une très bonne accessibilité routière principalement via la RN 19 mais aussi via la RD 252 et la RD 261 qui permet de rejoindre la francilienne.
- Le réseau viaire urbain permet une bonne desserte des différents quartiers de la commune. Néanmoins, le domaine de Santeny, du fait de sa configuration, possède une majorité de voies coudées en impasse.
- Par ailleurs, les voies de la commune font l'objet d'un bon traitement qualitatif. Seuls le chemin des vignes et la rue du Réveillon (au droit de l'urbanisation) pourraient faire l'objet d'une amélioration de leur traitement qualitatif.
- Même si la vitesse est élevée sur la RD 252, il n'est pas recensé de problème d'insécurité routière majeur sur Santeny.
- Avec 8 parcs de stationnement ouverts au public et un stationnement longitudinal présent au sein du tissu urbain, la capacité de stationnement est satisfaisante en dehors du centre bourg mais déficitaire dans celui-ci.
- Le territoire communal est doté d'un bon réseau de liaisons douces que ce soit à l'intérieur du bourg avec les sentes piétonnes ou à l'extérieur avec les chemins de randonnée.



- **Les transports en commun**

Actuellement, deux lignes de bus régulières du réseau SETRA desservent la commune : ces lignes appartiennent au réseau de bus Arlequin.

Malgré l'absence de gare sur le territoire communal, la gare RER de Boissy-Saint-Léger est accessible par l'intermédiaire des deux lignes de bus desservant la commune. La gare RER de Boissy-Saint-Léger se trouve sur la ligne A dans la zone 4 du réseau francilien. De plus, grâce à la ligne 12, la station de métro « Créteil - Préfecture » de la ligne 8 est accessible en bus.

Les deux lignes de bus desservant la commune sont les lignes 12 et 21 avec respectivement 9 et 2 arrêts sur la commune de Santeny.

La ligne 12 permet principalement de rejoindre la gare RER de Boissy-Saint-Léger en 28 min, la station de métro « Créteil-Préfecture » sur la ligne 8 en 40 min, le collège Georges Brassens et le lycée Guillaume Budé. La ligne 12 circule entre 6h43 et 21h51 du lundi au vendredi et présente une fréquence d'environ 30 min tout au long de la journée.

En période scolaire, une desserte particulière de la ligne 12 est organisée pour desservir le lycée Christophe Colomb. Les passages du bus sont calés en fonction des horaires d'entrée et de sortie de l'établissement scolaire.

La ligne 12 est accessible en moins de 5 minutes à pied par une grande majorité de Santenois ; son parcours permet d'ailleurs de desservir la plupart des quartiers résidentiels et les principales zones de centralités urbaines (mairie, église, collège) et commerciales (centre commercial du Domaine) de la commune. Seules deux zones résidentielles de la commune ne sont pas comprises dans la zone d'accessibilité de moins de 5 minutes : il s'agit de la partie nord de la commune regroupant les quartiers résidentiels des « 4 Saules » et « 40 arpents » et de la partie à l'ouest du château le long du « Chemin des Vignes ».

La ligne 21 permet de rejoindre également la gare RER de Boissy-Saint-Léger en 17 min et le pôle principal qu'est Brie-Comte-Robert en 7 min. La ligne 21 circule entre 5h47 et 21h et présente une fréquence moyenne de 30 min. Néanmoins, cette ligne offre une desserte partielle de la commune puisque seuls deux arrêts, sur la RN 19, « RN Santeny » et « Libération », sont concernés par cette ligne.

La ligne 21, comprenant uniquement 2 arrêts sur la RD 19, est beaucoup moins accessible par les Santenois (peu d'habitation aux abords de la RD 19).

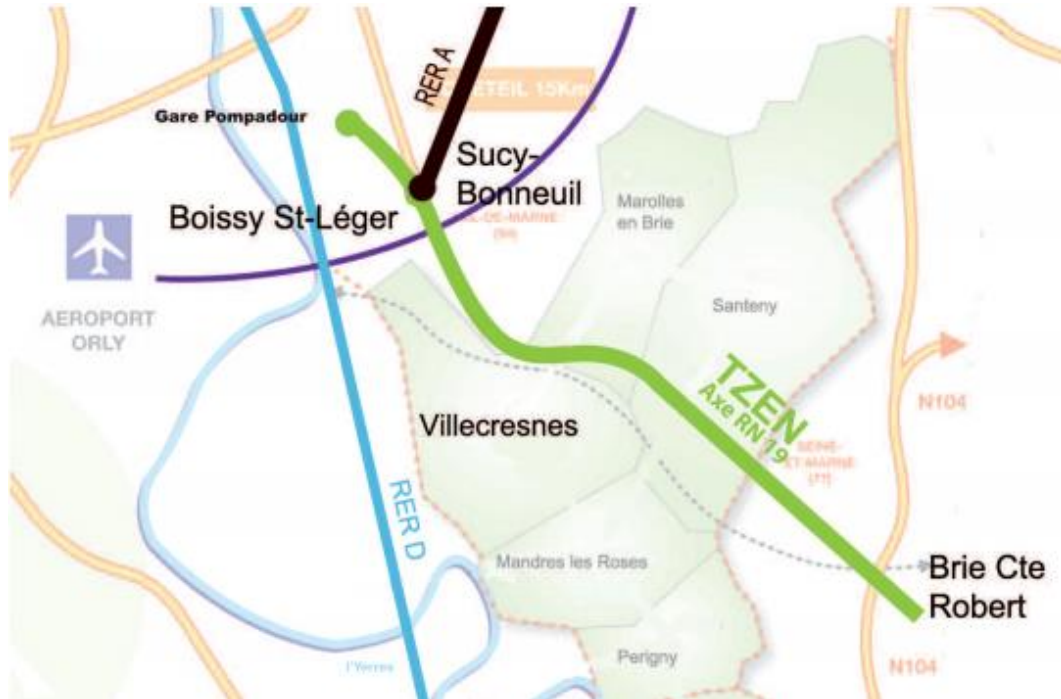
Enfin, un transport à la demande pour l'accompagnement aux courses des personnes âgées circule une fois par semaine sur la commune.

Les besoins et le développement futur du réseau de transport en commun

Les moyens de transports en commun ne sont pas suffisants sur Santeny.

Suite à la prise de compétence « Transport et Déplacement », la Communauté de Communes du Plateau Briard a rédigée, en 2011, sa contribution aux cahiers d'acteurs des débats publics sur le réseau du Grand Paris et l'Arc Express.

Dans cette contribution, la Communauté de Communes **a souhaité** un rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest parisien. Pour cela, elle **souhaitait** la création d'une ligne TZen le long de l'axe RN19 reliée au futur réseau de transport public du Grand Paris. Cette ligne n'est néanmoins pas identifiée dans le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France de 2014.



Source : Communauté de Communes du Plateau Briard, « Cahier d'acteurs »
Projet de réseau de transport public du Grand Paris et Projet Arc Express

Toutefois, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France identifie un projet de ligne de transport en commun en site propre le long de la RN 19 passant sur la commune de Santeny. Le Conseil Général est en train de réaliser une étude dans ce sens.

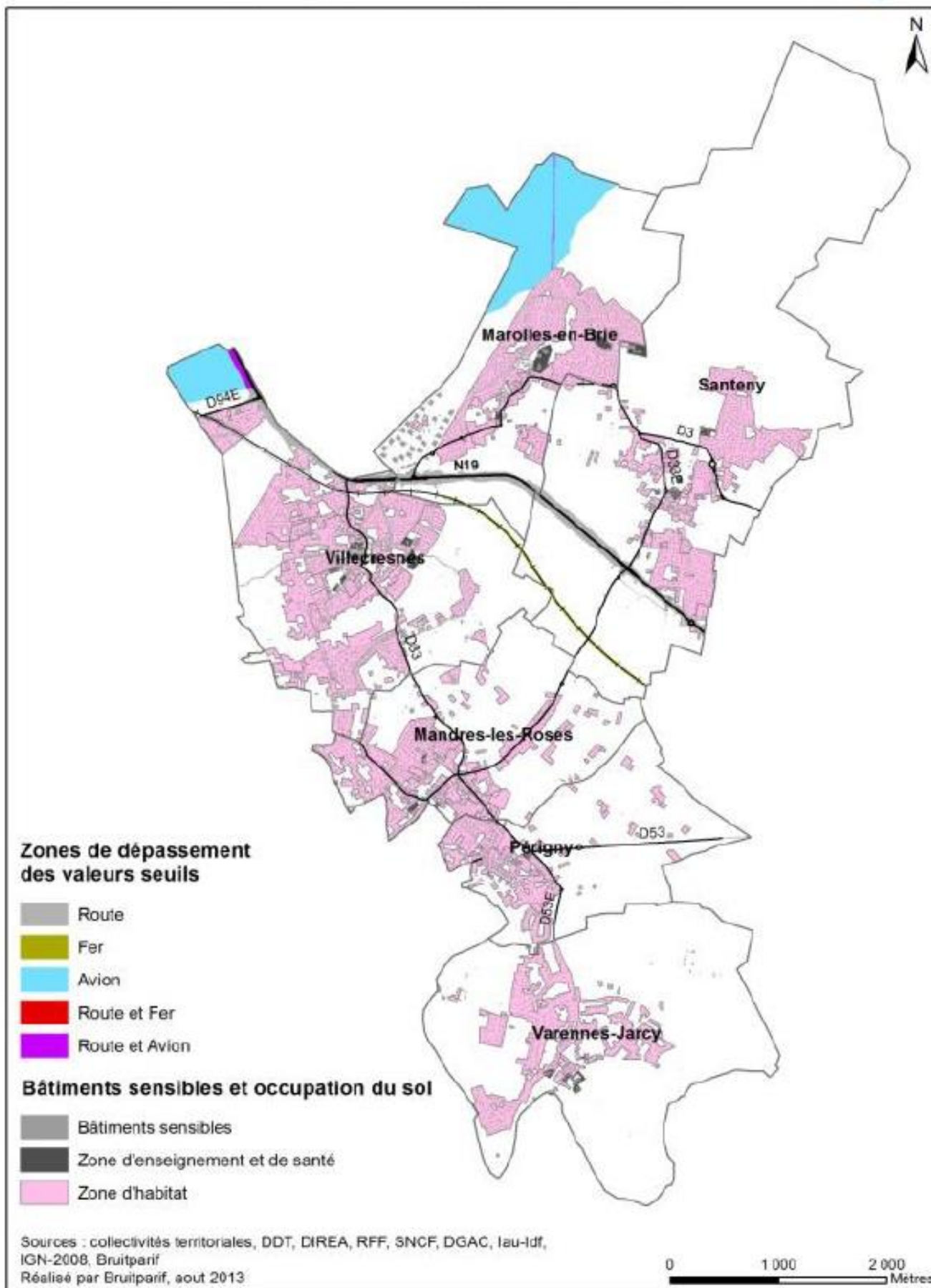
La municipalité de Santeny souhaiterait un prolongement de la ligne M sur la commune de Santeny ce qui permettrait de rejoindre Brunoy et la gare du RER D.

Les transports en commun sur Santeny :

- Les lignes de bus 12 et 21 desservent actuellement la commune. Elles permettent de rejoindre le réseau ferré (RER de Boissy-Saint-Léger et Métro à Créteil), les équipements scolaires et Brie-Comte-Robert pôle principal.
Cependant les transports en commun ne sont pas suffisants sur la commune de Santeny.
- Souhait de la mise en œuvre d'une ligne TZEN le long de la RN 19 pour améliorer l'accessibilité au réseau ferré de la région Ile-de-France, toutefois cette ligne n'est néanmoins pas identifiée dans le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France.
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France identifie cependant un projet de ligne de transport en commun le long de la RN 19. Le Conseil Général est en train de réaliser une étude dans ce sens.

Communauté de communes du Plateau Briard

Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs (en Lden)



2.3 Nuisances et risques technologiques

a) Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la communauté de communes du Plateau Briard

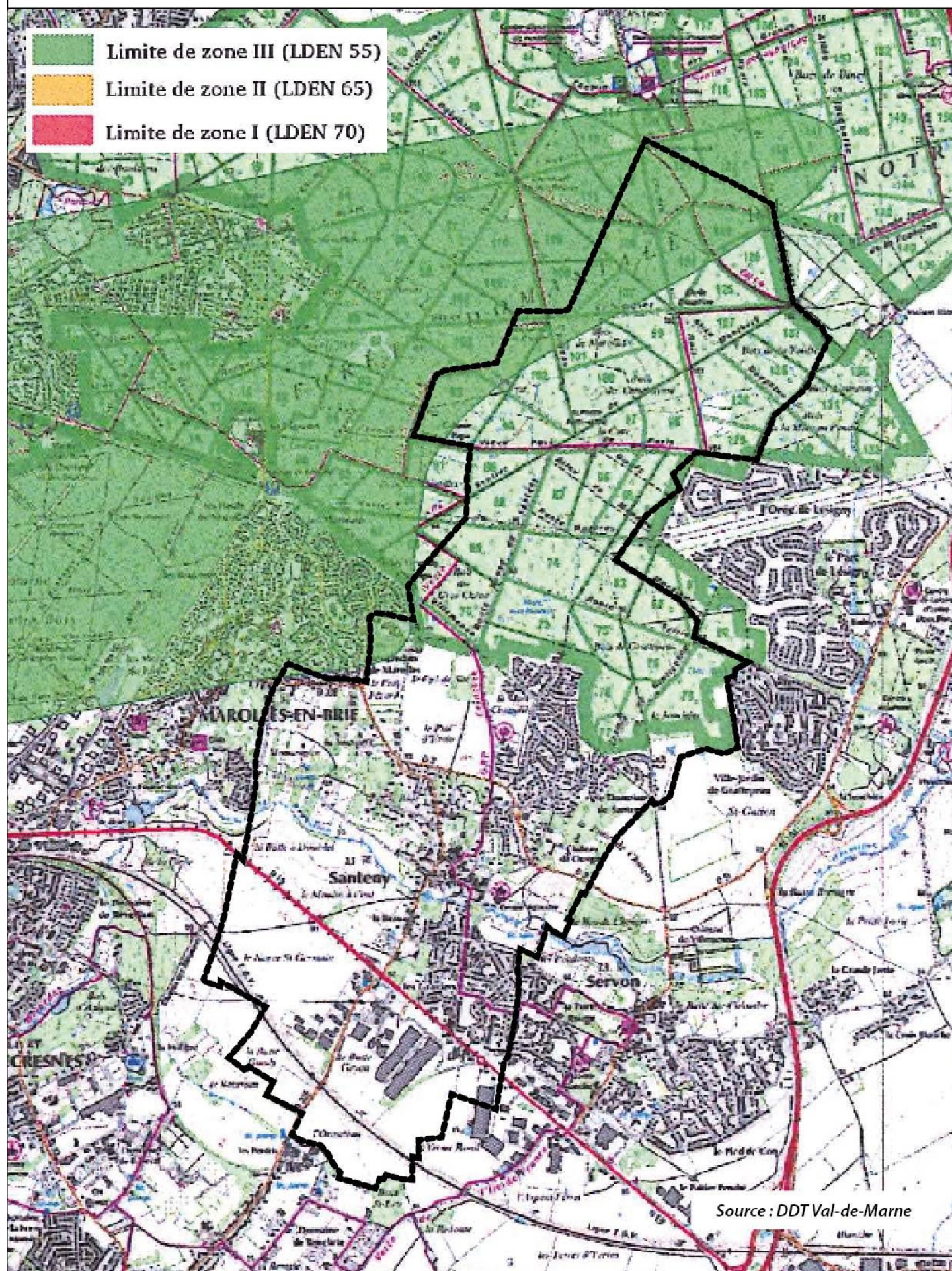
Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours d'élaboration sur le territoire de la communauté de communes du Plateau Briard. Ce document contient un diagnostic acoustique et un plan d'actions basé sur les résultats de la cartographie du bruit, dont l'objectif est de prévenir et réduire les effets du bruit dans l'environnement.

La commune de Santeny est principalement concernée par les bruits liés au transport routier, notamment le long de la RN 19 et les RD 252 et 261, et au transport ferroviaire avec la présence de la ligne TGV au Sud du territoire communal.

Suite à l'élaboration de ce Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, des actions vont être menées sur les revêtements ou bien encore sur les façades des bâtiments afin de réduire les nuisances occasionnées.

Plan de Gène Sonore de l'aéroport d'Orly

décembre 2013



b) Bruit des transports aériens

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Orly

Le plan d'exposition au bruit, définissant les zones d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Paris-Orly, a été approuvé par l'arrêté inter préfectoral du 21 décembre 2012.

Le plan d'exposition au bruit délimite une zone A et une zone B de bruit fort et une zone C de bruit modéré. Les possibilités d'extension de l'urbanisation, et de création ou d'extension d'équipements publics sont définies par l'article L.147-5 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la commune de Santeny n'est inclus dans aucune de ces zones.

Le Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly (PGS)

Le PGS est établi sur la base du trafic estimé, des procédures de circulation aérienne applicables et des infrastructures qui seront en service dans l'année suivante. Le plan est élaboré sous l'autorité du préfet coordonnateur, transmis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, à la commission d'aide aux riverains et à l'ACNUSA.

Le PGS d'Orly a été **approuvé par arrêté interpréfectoral** n°2013-3820 à la date du **30 décembre 2013**.

Un plan délimite des zones dans lesquelles les riverains peuvent bénéficier d'une aide à l'insonorisation de leur logement. Cette aide ne peut être allouée que sous certaines conditions:

- que le bâtiment soit sensible (habitation, enseignement, soin...)
- que le logement ait été construit avant la date d'approbation du premier PEB (3 septembre 1975)
- qu'il soit inclus dans le P.G.S.

L'aide financière est accordée par Aéroport de Paris (ADP) pour insonoriser le bâtiment. Son montant est fonction de la zone où il se situe.

Le PGS se présente sous forme d'un rapport et d'une carte indiquant 3 types de zones de bruit ayant pour indicateurs Lden (L=level (niveau), d=day (jour), e=evening (soirée), n=night (nuit)) :

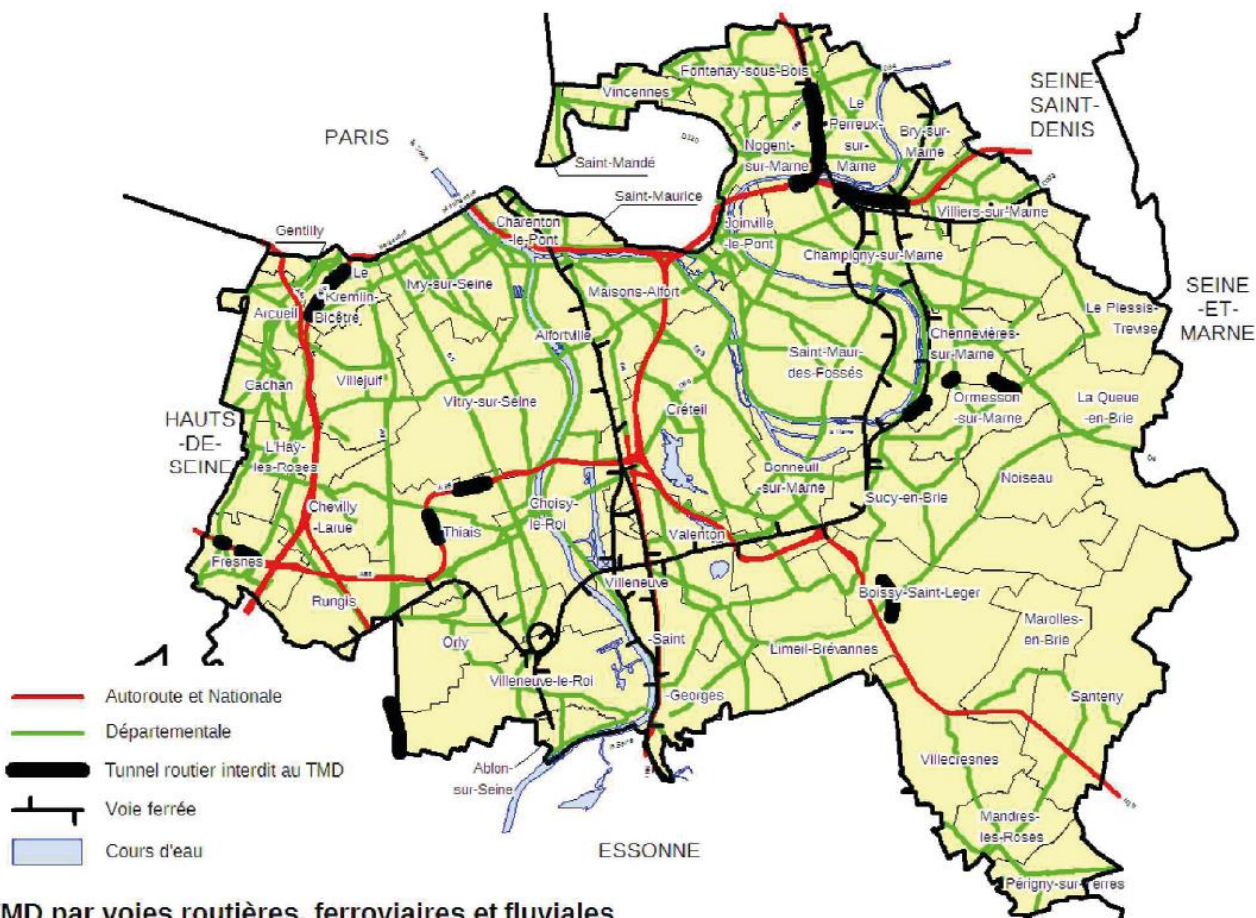
- la zone 1 dite de très forte nuisance comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70,
- la zone 2 dite de forte nuisance, entre la courbe d'indice Lden 70 et Lden 65 ou 62,
- la zone 3 dite de nuisance modérée inclut entre la limite extérieure de la zone 2 et Lden 55.

La commune de Santeny est concernée par la zone III (LDEN 55) du Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly. Les zones impactées sont situées principalement au Nord de la commune (espace principalement boisé) et à l'Ouest en limite de la commune de Marolles-en-Brie. Ainsi, seules quelques habitations sont concernées par le PGS.

Transport de Marchandises dangereuses

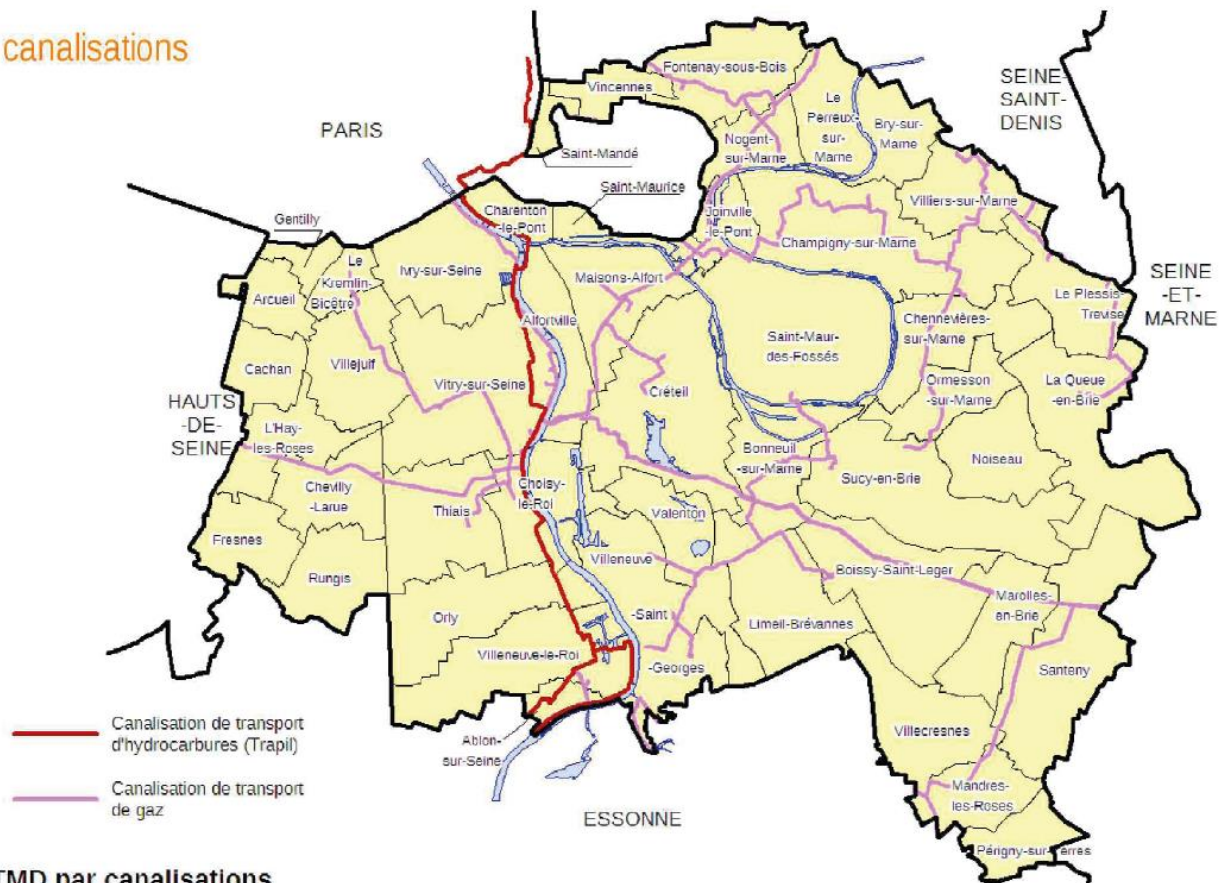
Source : DDRM Va-de-Marne, juin 2014

Le TMD par voies routières, ferroviaires et fluviales en Val-de-Marne



TMD par voies routières, ferroviaires et fluviales

Le TMD par canalisations



TMD par canalisations

c) Transport de marchandises dangereuses

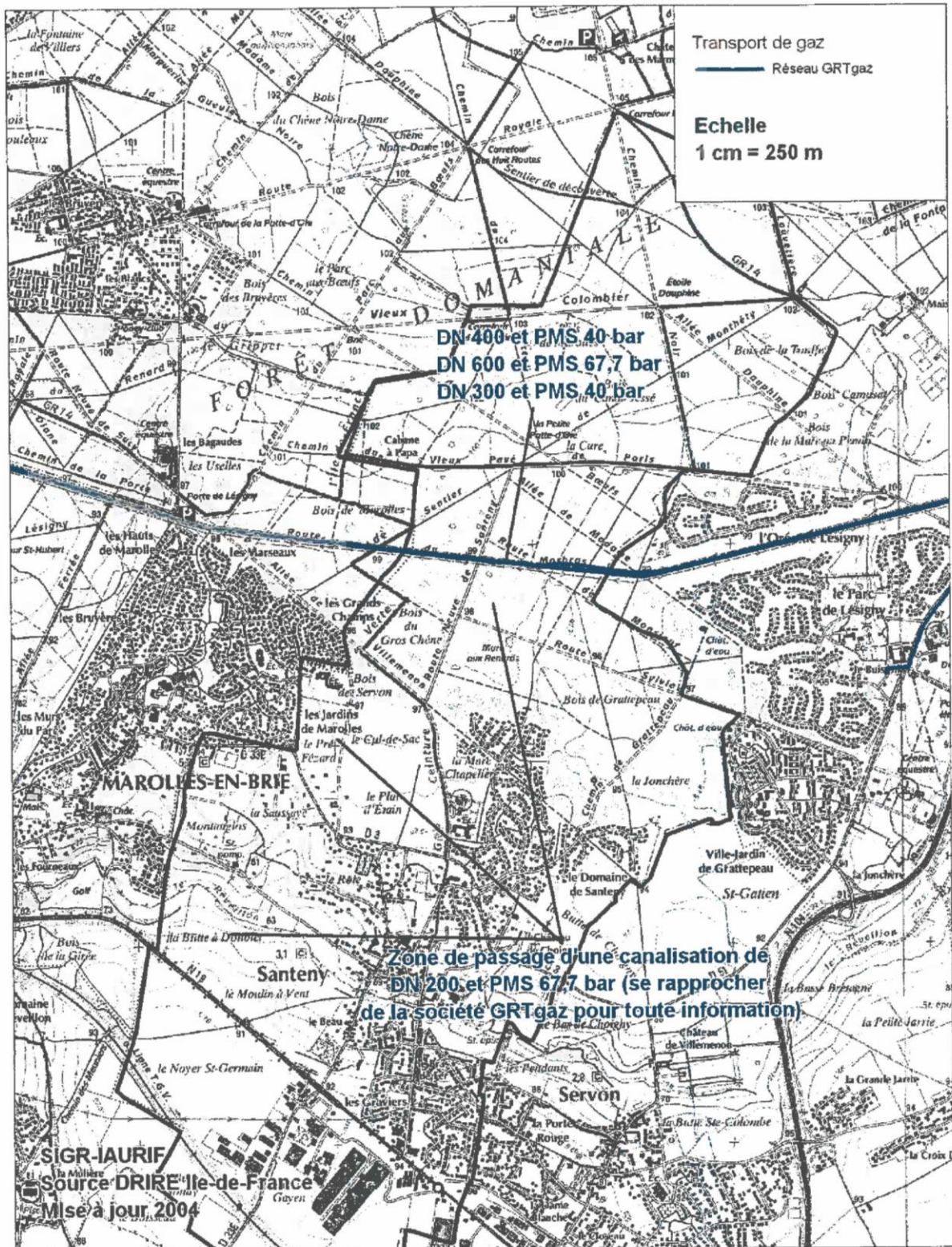
D'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs de juillet 2014, la commune de Santeny est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses. Ces marchandises sont transportées par deux moyens de transports distincts :

- Par voies routières,
- Par canalisation de transport (gaz sur la commune de Santeny).

Les voies routières concernées par le transport de marchandises dangereuses sont :

- La RN 19
- La RD 252
- La RD 261

Plan Local d'Urbanisme - Santeny



CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT
DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION
Commune de SANTENY

La commune de Santeny est également traversée par des canalisations sous pression de transport de gaz exploité par la société GRT gaz.

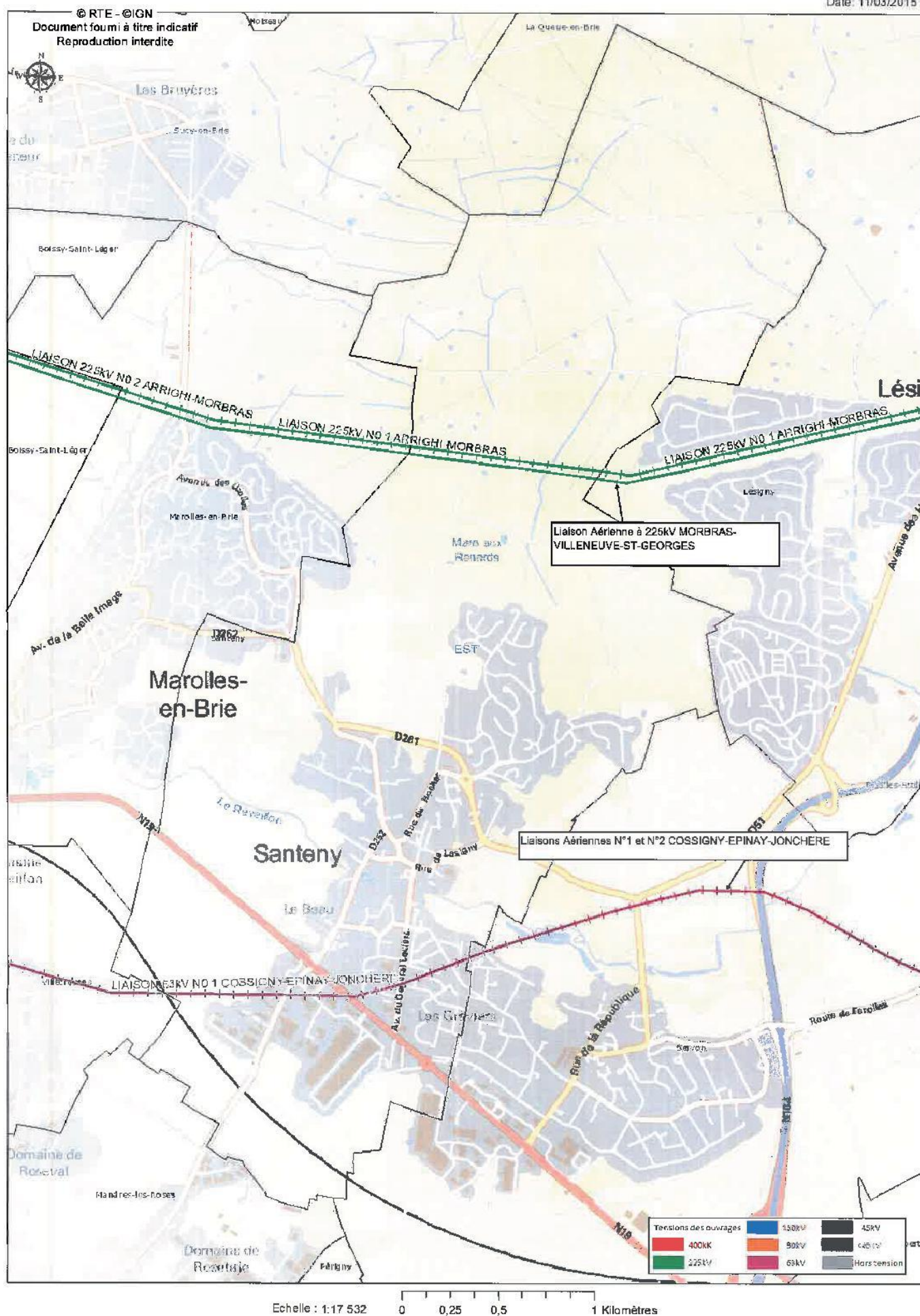
Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 67,7 bar	5 m	55 m	70 m
DN 600 et PMS 67,7 bar	5 m	245 m	305 m
DN 400 et PMS 40 bar	5 m	105 m	140 m
DN 300 et PMS 40 bar	5 m	701 m	95 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Source : annexe n°14 du Porter à Connaissance

Toutefois, les canalisations de gaz ne traversent pas les espaces urbanisés de Santeny.



d) Transport d'énergie

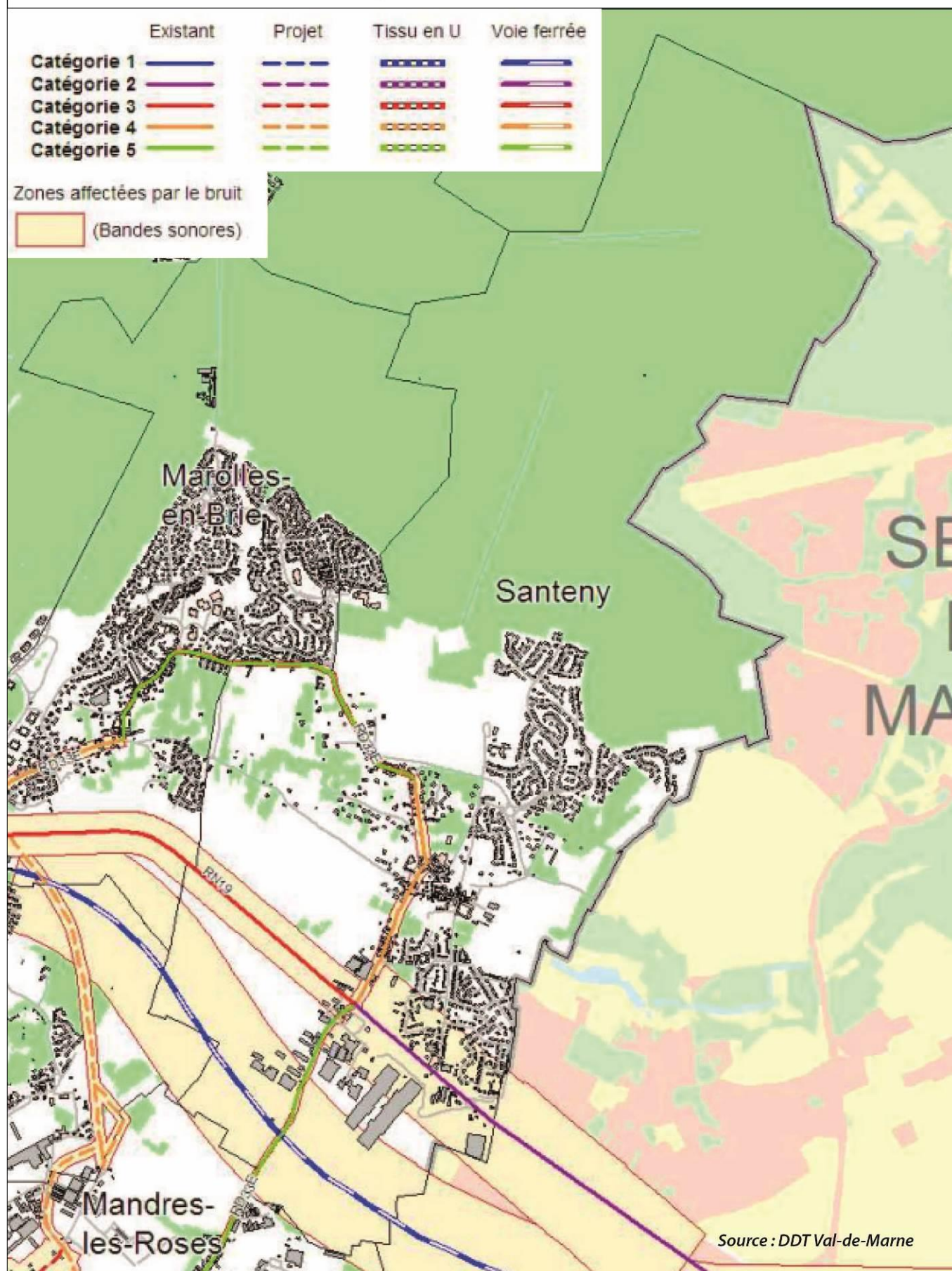
Plusieurs ouvrages de réseau de Transport d'Electricité (RTE) sont implantés sur le territoire communal :

- Liaison aérienne à 225 kV N°1 Arrighi – Morbras ;
- Liaison aérienne à 225 kV N°2 Arrighi – Morbras ;
- Liaison aérienne à 225 kV N°1 Morbras – Villeneuve-Saint-Georges ;
- Liaison aérienne à 63 kV N°1 Cossigny – Epinay – Jonchere ;
- Liaison aérienne à 63 kV N°2 Cossigny – Epinay – Jonchere.

Le SDRIF, approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, indique que les 3 lignes à 225 kV répertoriées ci-dessus font partie du réseau stratégique de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le SDRIF. Elles constituent des « organes vitaux » pour l'alimentation électrique de la région.

Classement Sonore des Infrastructures de Transports Terrestres

Arrêté préfectoraux du 3 janvier 2002



e) Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Le Code de l'Environnement, notamment son article L. 571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.

Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées. La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie :

- catégorie 1 : 300 m
- catégorie 2 : 250 m
- catégorie 3 : 100 m
- catégorie 4 : 30 m
- catégorie 5 : 10 m

A l'intérieur de ces bandes sonores, toute nouvelle construction (habitation, enseignement, hôpitaux, hôtels) doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Sur Santeny, des voies de communication sont concernées par les arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

<i>Désignation de l'infrastructure</i>	<i>Début (limite du tronçon)</i>	<i>Fin (limite du tronçon)</i>	<i>Classement</i>
RN 19	Limite Marolles / Santeny	Carrefour avec la rue de la Libération	3
	Carrefour avec la rue de la Libération	Limite du département (Val-de-Marne / Seine-et-Marne)	2
Route de Marolles (RD 252, ex RD33E)	Limite Marolles / Santeny	Carrefour avec le chemin des petites friches	5
Route de Marolles et rue de la Libération	Carrefour avec le chemin des petites friches	Carrefour avec la route de Paris	4
Chemin de Santeny à Marolles (RD 252, ex RD33E)	Carrefour avec la route de Paris	Limite Mandres-les-Roses / Santeny	5
Ligne TGV	Dans sa totalité		1

Source : DDT Val-de-Marne

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement

La commune de Santeny compte 3 installations soumises à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
LOGI SANTENY BUTTE GAYEN HOLDING SCI	94440	SANTENY	Autorisation	Non Seveso
SO HA CO	94440	SANTENY	Autorisation	Non Seveso
EX-LELIEVRE	94440	SANTENY	Autorisation	Non Seveso
EX-ARMETAL FRANCE	94440	SANTENY	Autorisation	Non Seveso
EX-LA FLECHE	94440	SANTENY	Autorisation	Non Seveso

Source : Préfecture du Val-de-Marne

Aucune n'est en régime SEVESO.

g) Sols pollués potentiels

La DRIEE ne recense pas de site pollué sur la base de données BASOL ; cette base présente les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

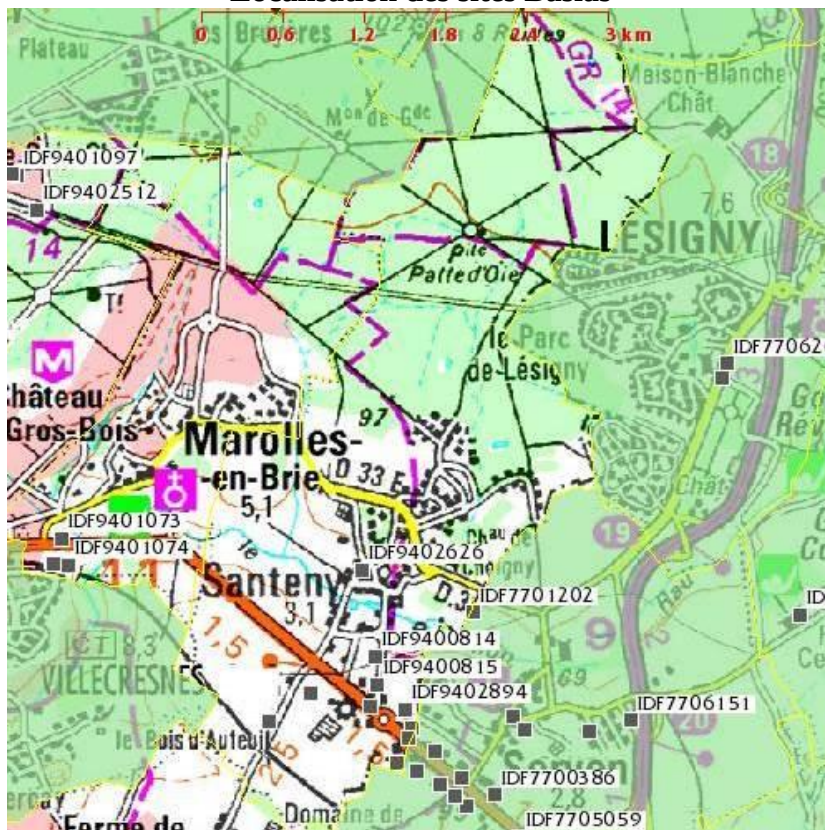
La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 11 sites sur la commune :

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE	OCCUPATION	CODE ACTIVITE	LIBELLE ACTIVITE
IDF9400272	SO.HA.CO (Société Halkin et Compagnie)	Atelier de traitement des métaux	1 avenue du Général Leclerc	En activité	c25.61z, d35.45z	Traitement et revêtement des métaux, Compression, réfrigération
IDF9400814	MALGUY	Garage	17 avenue du Général Leclerc	?	g45.21a	Garages, ateliers, mécanique et soudure
IDF9400815	SALZA	Atelier de travail des métaux	6 avenue du Général Leclerc	Activité terminée	c20.16z, c20.30z, c24.53z	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base, Fabrication et/ou stockage de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants, Fonderie de métaux légers
IDF9401084	PARETAN GAROCHE	Stockage	route de Mandres	En activité	v89.01z	Stockage de produits chimiques
IDF9401085	FLECHE CAVAILLONNNAISE (LA)	Entreprise de transport	Route Nationale 19	En activité	c27.20z, v89.01z	Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques, Stockage de produits chimiques
IDF9401086	GIRAUD LOGISTICS SA	Entreprise de transport	199 rue des Erables	En activité	c20.16z, c27.20z, v89.01z, v89.03z	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base, Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs

Plan Local d'Urbanisme - Santeny

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE	OCCUPATION	CODE ACTIVITE	LIBELLE ACTIVITE
						électriques, Stockage de produits chimiques (, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
IDF9401799	SCEMA	Atelier de travail des métaux	7 place de la Gare	Activité terminée	c25.6	Traitement et revêtement des métaux
IDF9401800	BLERLOT	Atelier de travail des métaux	19 route Nationale	Activité terminée	c25.6	Traitement et revêtement de métaux
IDF9402006	DURCHON	Décharge	Moulin à vent (le), lieu dit	Activité terminée	e38.42z	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges
IDF9402626	TOTAL CONFORT PELAT RENE	Garage	7 rue de la Mairie	Activité terminée	e38.31z	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables
IDF9402894	Démolition Terrassement Engin (Sté), ex Garage auto	Entreprise de démolition	1 rue Nouvelle	Activité terminée	g45.21a, g45.21b, d35.45z, e38.31z	Compression, réfrigération, Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables, Garages, ateliers, mécanique et soudure, Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques

Localisation des sites Basias



Source : BASIAS

Synthèse des nuisances et risques technologiques :

- Santeny est concernée par la zone III (LDEN 55) du Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly. Les zones impactées sont situées principalement au Nord de la commune (espace principalement boisé) et à l'Ouest en limite de la commune de Marolles-en-Brie. Ainsi, seules quelques habitations sont concernées par le PGS.
- La RN 19, la RD 252 et la RD 261 sont concernées par le transport de marchandises dangereuses. Santeny est également concernée par des canalisations de transport de gaz.
- 3 infrastructures de transports terrestres sont affectées par le classement sonore des voies (la RN 19, route de Marolles (RD 252), rue de la Libération, chemin de Santeny à Marolles (RD 252) et la ligne TGV).
- La commune de Santeny compte 5 installations soumises à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucune n'est en régime SEVESO.
- La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 11 sites potentiellement pollués sur la commune.

2.4 La gestion des déchets

Le Plan Départemental du Val de Marne (PDEDMA), révisé le 20 mars 2000, est intégré dans le Plan Régional depuis janvier 2005. Le Conseil Général d'Ile-de-France a adopté le PREDMA le 26 novembre 2009. La Région Île-de-France désormais compétente en matière de planification du traitement des déchets, élabore également le Plan d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) et le Plan d'Élimination des Déchets issus des Activités de Soins (PREDAS). Ces 2 plans ont été adoptés le 26 novembre 2009.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la compétence de gestion des déchets ménagers et assimilés revient au territoire « Grand Paris Sud Est Avenir », qui autrefois appartenait à la Communauté de Communes du Plateau Briard. Cette compétence de ramassage et de traitements des ordures ménagères a été déléguée au SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts.

Créé en 1960, ce syndicat intercommunal à vocation multiple regroupe au total 15 communes sur 3 départements. Il a pour objet de réaliser la collecte et le traitement des déchets ménagers et des encombrants ainsi que le nettoyage des voies et espaces publics.

➤ La collecte



Au sein de la commune les ordures ménagères sont collectées le mardi ou le jeudi tout au long de l'année tandis que le ramassage des produits recyclables (bouteilles en plastique, cartons...) a lieu le Lundi. De plus, la commune met en place un ramassage des déchets verts et des encombrants tous les deux mois environ.

De plus, des containers dédiés à la collecte du verre et des textiles sont à disposition des habitants.

Santeny ne possède pas de déchèterie sur son territoire. La déchèterie la plus proche se situe sur la commune de Varennes-Jarcy et est ouverte tous les jours.

➤ Le traitement et la valorisation

La première unité de traitement des déchets installée sur le territoire intercommunal à Varennes-Jarcy utilise le principe de méthanisation et de compostage pour le traitement des déchets ménagers. Cette installation traitait jusqu'à 80 tonnes de déchets par jour, et fut complétée par une seconde unité, en 1973, avec un four d'incinération.

En 1990, de profondes transformations ont eu lieu sur le centre en place depuis 1980 : suppression de la chaîne de fabrication de combustible, remplacement des deux tours de compostage par des cylindres de 42 et 48 mètres dans lesquels la fermentation accélérée serait mieux réalisée. Un tri préalable permettant de retirer des éléments plastiques (tri manuel), du verre (tri par tapis) et des métaux (tri par électro-aimant) a également été instauré.

Ce centre permettait donc de faire du recyclage grâce au tri partiel qui y était effectué, d'améliorer la qualité du Compost et de faire face à l'augmentation de la population, en traitant jusqu'à 70 000 tonnes de déchets par an.

En 2003, le volume des déchets par habitant s'est accru, et les critères d'exigences en terme de qualité du compost se sont précisés. Pour rester en adéquation avec les normes et les attentes des usagers, il a donc été décidé de concevoir un nouveau centre d'une capacité de 100 000 tonnes avec les caractéristiques suivantes :

- Suppression des odeurs par une fermentation anaérobie (en absence d'air) des déchets fermentescibles, selon le procédé de méthanisation Valorga, ainsi que par une phase de maturation plus longue du compost. Par ailleurs, l'ensemble des locaux se trouvent en dépression, l'air extrait est traité dans une tour de lavage et d'un biofiltre.
- Production d'énergie électrique, pour alimenter tout le site et générer des recettes par la vente du surplus à EDF. L'électricité est issue de la récupération du biogaz lors de la phase de décomposition des déchets.
- Production d'un compost de qualité, qui répond aux attentes des agriculteurs.
- Maîtrise des coûts et de la pression fiscale.

Avec ce nouvel équipement, le traitement des déchets n'est plus un objectif final, mais une étape intermédiaire qui s'inscrit dans un processus de valorisation environnementale, énergétique et économique

2.5 Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de la commune sont les suivantes :

- **Servitude relative aux canalisations d'eaux publique et assainissement**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
A5	Canalisation d'eau potable	arrêté du 22 août 1972	Lyonnaise des Eaux

- **Servitudes relatives aux forêts dites de protection**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
A7	Forêt de protection du massif de l'Arc boisé du Val-de-Marne	Décret N° 2016-678 du 25 mai 2016	Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire

- **Périmètre de protection du monument historique: zone de 500 m**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
AC1 -500	Château des Marmousets (La Queue-en-Brie)	loi du 31/12/1913 - Inv. MH. : 7 septembre 1978	S.T.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1 -500	Château du Prieuré (Marolles-en-Brie)	loi du 31/12/1913 - Inv. MH. : 26 janvier 1978	S.T.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1 -500	Église St Julien de Brioude (Marolles-en-Brie)	loi du 31/12/1913 - Cl. MH. : 24 avril 1909	S.T.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1 -500	Grille d'Honneur ancien château du Buisson (Marolles-en-Brie)	loi du 31/12/1913 - Inv. MH. : 5 novembre 1975	S.T.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes
AC1 -500	Pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson (Marolles-en-Brie)	loi du 31/12/1913 - Inv. MH. : 5 novembre 1975	S.T.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes

- **Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
AC2-insc	site inscrit : Centre Ancien	S. Ins. : 23 septembre 1982	S.D.A.P - Tour du bois, Château de Vincennes. 94300 Vincennes

- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
I3	Santenay-Mandres-les-Roses	arrêtés du 25 avril 2007(DUP), 16 octobre 2007(application)	Grt GAZ de France

- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
I4	Arrighi-Morbras 1 et 2	arrêtés du 22/03/1984(DUP) et du 18/07/1985(application)	RTE
I4	Epinay-Jonchère	DUP du 04/07/1972	RTE
I4	Morbras-Villeneuve	arrêté du 09/12/1947(DUP)	RTE

- **Servitudes concernant la protection contre les obstacles des liaisons hertziennes**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
PT2LH	CHENNEVIERES-SUR-MARNE -Vernou-sur-Seine	Décret du 21/08/1986	TDF - DO

- **Servitudes relatives aux chemins de fer**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
T1	Zone ferroviaire	loi du 15 juillet 1845(police des chemins de fer), article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié	RFF

- **Servitude aéronautique de Dégagement**

Code	Désignation	Actes particuliers	Bénéficiaire
T5	Aéroport d'Orly	Décret du 5 juin 1992	DGAC/DAC-Nord service urbanisme

III. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

1. LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

Sur le plan supra-communal, le document d'urbanisme de la commune de Santeny doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Yerres.

Les principaux enjeux supra-communaux pour Santeny sont donc les suivants :

➤ **Dispositions du SDRIF**

La commune est concernée par les destinations et orientations règlementaires suivantes :

- **Les espaces urbanisés** (espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc...) **à optimiser** ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Les nouveaux espaces d'urbanisation liés aux secteurs d'urbanisation préférentielle** ; afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise des secteurs d'urbanisation préférentielle. Ils sont situés entre Santeny et Servon ; sur Santeny, le secteur d'urbanisation préférentielle correspond à l'extension de la zone d'activités au Sud de la RN19.

- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.** Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels** : ces espaces doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs** : les espaces verts et les espaces de loisirs regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts des fonctions environnementales importantes, telles que capacité d'expansion des crues, rafraîchissement des quartiers, préservation de la biodiversité en milieu urbain, etc.

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

- **Les continuités** : elles comprennent sur Santeny :

- les espaces de respiration, qui désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage
- les liaisons vertes, qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, projets d'infrastructures, etc.).

- **Les espaces en eau** : il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes (Champigny, Beauce, Albien et Néocomien). L'urbanisation doit notamment respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée.

- **Les fronts urbains d'intérêt régional** : on entend par front urbain la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur ; les fronts urbains sont intangibles. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Sur Santeny, le front urbain correspond à la ligne TGV.

- **Les infrastructures de transport** : le SDRIF prévoit :

- un projet de transport collectif en site propre de desserte territoriale aux abords de la RN 19 jusqu'à Brie-Comte-Robert
- la mutation en boulevard urbain de la RN 19 jusqu'à Brie-Comte-Robert.

➤ **Dispositions du PDUIF**

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre.

➤ **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Le SDAGE développe les grandes orientations sectorielles relatives à la gestion de la ressource en eau à l'échelle des vallées fluviales.

La commune de Santeny est concernée par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021, approuvé le 1er décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin pour une durée de six ans.

➤ **Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres**

Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 13 octobre 2011. Il est complété par **deux contrats de bassin**, sur l'Yerres aval et l'Yerres amont.

Les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

2. LE CONTEXTE COMMUNAL

Il ressort de l'analyse socio-économique de Santeny les caractéristiques et les enjeux suivants.

Démographie :

- La population légale de 2011 est estimée selon l'INSEE à 3688 habitants.
- La commune a connu une évolution démographique importante depuis les années 1960 : en l'espace de 40 ans, le nombre d'habitants a été multiplié par 5.
- La population a augmenté de façon significative entre 1968 et 1975 (taux d'accroissement annuel de 16,41 % soit 1468 habitants supplémentaires). Ce taux d'accroissement est de loin le plus important qu'a connu la commune de Santeny.
Depuis 1975, cette croissance s'est ralentie : le taux d'accroissement annuel n'était plus que de 2,26 % entre 1975 et 1982, et a atteint 0,87 % entre 1982 et 1990.
Entre 1990 et 2006, la croissance démographique est repartie avec 740 habitants supplémentaires en 16 ans.
Entre 2006 et 2011, la croissance démographique s'est à nouveau ralentie pour atteindre un taux d'accroissement annuel de 0,77 % soit 138 habitants supplémentaires.
- Santeny est la quatrième commune (sur un total de 6) de la communauté de communes du Plateau Briard en termes de population, et conserve cette position depuis 1990.
- La commune a connu une évolution démographique différente de celle de la communauté de communes. En effet, Santeny et la commune de Villecresnes se sont développées prématurément aux autres communes qui ont connu une croissance démographique entre 1982 et 1990.
- Une population plus âgée que celles de la communauté de communes et du département du Val de Marne avec une tendance au vieillissement.
- Une taille des ménages en baisse (3,4 personnes par ménage en 1975 contre 2,7 en 2011), mais qui reste importante comparativement à celle du département, ce qui traduit un potentiel de desserrement des ménages.

Parc immobilier :

- Il se compose en 2011 de 1399 logements, répartis en 1344 résidences principales (96,1 %), 5 résidences secondaires (0,4 %) et 50 logements vacants (3,6 %) (Source : INSEE 2011).
- Entre 1968 et 2011, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 238 à 1399 (soit + 1161 logements supplémentaires au total et 27 logements en moyenne par an). La commune a connu une phase importante de développement de son parc immobilier entre les années 1968 et 1975.
- Le parc de résidences secondaires est très peu important (0,4 % du parc immobilier).

- Le taux de vacance a diminué depuis 1999 et est relativement faible en 2011 (3,6 % du parc, soit 50 logements) ce qui démontre la présence d'une pression foncière importante sur la commune.
- Le parc est assez récent : 30,1 % des logements de la commune ont été construits après 1990 et seulement 9,3 % avant 1946.
- On recense une grande majorité de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires : en 2011, les résidences principales sont composées à plus de 81,6 % de maisons individuelles et à 14,8 % de logements collectifs.
- La prédominance de ce type d'habitat engendre un cycle de renouvellement des ménages assez long entrant dans le processus de vieillissement de la population.
- Le parc locatif total se compose de 269 logements en 2011, soit 20 % des résidences principales. Ce taux a légèrement augmenté depuis 2006 (219 logements).
- Actuellement, le taux de logements sociaux est estimé à 11,7 % (1366 résidences principales dont 160 logements sociaux). A court terme, le taux de logements sociaux devrait atteindre environ 18 % (1620 résidences principales dont 299 logements sociaux).
- Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2011, 79,7 % des logements comportent 4 pièces ou plus). L'évolution du parc de logements à Santeny sur les dernières décennies n'a pas suffisamment pris en compte le phénomène de desserrement des ménages.
- Depuis 2011, une dynamique en matière de logements va permettre d'accroître le parc à court terme et de le diversifier davantage (329 logements qui sont soit réalisés, soit en projet sur la commune de Santeny).

Economie :

- Le taux d'activité est relativement stable depuis une vingtaine d'années entre 42,1 et 45,2 % malgré une baisse depuis 2006 liée au vieillissement de la population. En 2011, les taux d'activité de la CC et du département sont légèrement supérieurs à celui constaté sur Santeny (45,2 % pour la commune contre 49,5 % pour la CC et 50,8 % pour le département).
- Un taux de chômage assez faible comparativement à celui du département (9,4 % de la population active en 2011 contre 11,9 % pour le département). De plus, d'après les données 2014 de Pôle Emploi, la commune de Santeny voit son niveau de chômage baisser (132 demandeurs d'emploi).
- En 2011, la catégorie socioprofessionnelle des cadres et professions intellectuelles est la plus représentée sur la commune de Santeny (28,3 %). Les catégories des professions intermédiaires et des employés sont également bien représentées avec respectivement 25,7 % et 22,8 %.

- 84 % des actifs Santenois travaillent dans une autre commune, dont 38 % dans le Val de Marne et 46 % dans un autre département d'Ile de France (Paris et petite couronne principalement).
- Les actifs d'autres communes sont également nombreux à se rendre sur la commune de Santeny pour travailler. Plus de la moitié de ces actifs sont domiciliés dans le Val-de-Marne (5,2 % à Brie-Comte-Robert) et la quasi-totalité en Ile-de-France démontrant l'existence d'un dynamisme économique sur la commune de Santeny.
- 1149 emplois dont 981 emplois salariés pour 122 établissements employeurs au 31 décembre 2011.
- En 2011, 0,75 emploi est disponible par actif sur la commune de Santeny. L'indicateur de concentration d'emploi de la commune est largement supérieur à celui observés dans la CC démontrant la présence d'une importante offre d'emplois sur le territoire communal.
- Un tissu économique constitué principalement de très petites entreprises (TPE) : 88 % des entreprises comportent moins de 10 salariés.
- 4 entreprises emploient plus de 50 personnes
- 53 % des emplois appartiennent au secteur du commerce, transports et services divers.

Les différents secteurs d'activité

- 72,3 % des établissements appartiennent au secteur du commerce, transport et services divers, taux similaire à celui du département (71,9 %). En revanche, la part du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action est sous représentée sur la commune (7,6 %) comparativement à la CC (13 %) et au département (13,4 %).
- 2 zones d'activités sur près de 36 ha au total, jouissant d'une attractivité importante (situation géographique intéressante, bonne desserte) et une extension est en cours d'étude.
- La commune possède une forte proportion de petites entreprises (65 % des établissements ne comportent pas de salarié). Toutefois 4 établissements présents sur Santeny possèdent plus de 50 salariés,
- L'activité commerciale et de services est bien représentée sur la commune puisque 72,3 % des établissements présents sur la commune appartiennent à ce secteur. Néanmoins, il existe très peu de commerces de proximité au sein de la commune. La redynamisation de la commune sur ce plan est un enjeu important mais la configuration de la ville n'est pas très favorable et l'offre commerciale alentour est importante.
- La commune de Santeny ne propose pas d'offre de grande surface mais il existe une certaine proximité et diversité des grandes surfaces à moins de 6 km de la commune.

- En 2014, 2 exploitations agricoles sont toujours en activité sur la commune. L'agriculture représente une importante activité en terme d'occupation des sols de la commune, puisque 227 ha sur une superficie totale de 1000 ha sont consacrés aux espaces agricoles en 2012.
Néanmoins, des difficultés de circulation des engins agricoles et des besoins en surface supplémentaire sont à noter.

Equipements :

- La commune de Santeny dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui contribue à l'attractivité de la commune.
- Les équipements scolaires (5 classes de maternelle, 9 classes de primaire). Ces équipements possèdent une réserve de capacité d'accueil de 105 nouveaux élèves au sein des classes vides et des classes ouvertes.
- Les équipements répondent aux besoins de la population notamment en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs. Des professionnels de santé sont également présents et de nombreux services à vocation sociale sont de plus proposés.
- Plusieurs structures existent pour l'accueil des enfants (Maison de la petite enfance, la ronde des quatre saisons, Cap Jeunes...).
- Pour répondre au dynamisme de la vie associative, le besoin d'une maison des associations se fait sentir.

Il ressort de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement de la commune de Santeny les principaux enjeux et contraintes suivants :

Les composantes physiques, naturelles et paysagères du site

L'orohydrographie, géologie et hydrologie

- Le territoire de Santeny est entaillé dans le sens Est-Ouest par la vallée du Réveillon. Cette disposition a produit un relief assez marqué.
- Le territoire de Santeny est traversé par le ru du Réveillon. D'après les données de la DRIEE de 2012, le Réveillon présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais. D'après le SAGE de l'Yerres, le Réveillon doit atteindre le bon état écologique en 2021 et le bon état chimique en 2027.
- Le ru du Réveillon présente un caractère inondable. En cas d'inondation, quelques constructions situées au Nord du ru du Réveillon pourraient être impactées.
- Le territoire de Santeny est concerné par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires sur son territoire et des zones humides avérées repérées sur le terrain, qu'il convient de protéger avec un zonage approprié.
- En 2014, l'eau potable distribuée est d'excellente qualité physico-chimique et bactériologique et conforme aux valeurs limites réglementaires.

- On distingue sur la commune de Santeny diverses formations géologiques dont le limon des plateaux qui confère toute la richesse agronomique à la région de la Brie.
- Plusieurs nappes aquifères sont présentes sur le territoire de Santeny : les nappes des calcaires de Brie et de Champigny.
- La commune de Santeny ne possède pas de captage d'eau potable fonctionnel sur son territoire. Les trois captages présents ont été abandonnés en 2007.

Le climat et la qualité de l'air

- Le secteur de Santeny est situé dans le bassin versant de l'Yerres correspondant à un climat océanique dégradé.
- Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de Santeny, indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne.

Néanmoins, la présence sur Santeny d'une infrastructure telle que la RN 19 et d'une activité industrielle importante, peut constituer une source de pollution de proximité.

L'énergie

- L'habitat sur la commune de Santeny est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti.
- La grande majorité du parc de logements de la commune de Santeny est antérieur à 1982 et donc théoriquement peu performant énergétiquement (consommation oscillant entre 300 et 225 kW/m².an).
- Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement grâce au gaz (61 %) et à l'électricité (29 %).
- La grande majorité des combustibles utilisés provient d'énergies fossiles.
- Les énergies renouvelables sont peu ou pas utilisées sur la commune. L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que certaines de ces énergies pourraient être développées sur le territoire de Santeny.

Les milieux naturels

- Les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection réglementaire (zone Natura 2000 et arrêté de protection de biotope) sont situés à plus de 5 km de Santeny.
- Sur Santeny sont présents :
 - Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 « Bois de Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » qui couvre le Nord du territoire communal

- Sept Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1.
- Un Espace Naturel Sensible est présent le long de la limite communale entre Santeny et Mandres-les-Roses : « l'Espace agricole de Mandres-les-Roses ».
- Trois Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) sont identifiés sur Santeny : La Tégéval, l'Espace Naturel Régional de la Vallée du et l'Espace Naturel Régional des boucles de l'Yerres.
- Des boisements, alignements d'arbres et ripisylve sont disséminés sur l'ensemble du territoire et quatre grands espaces verts sont présents au sein du tissu urbain ; ces éléments assurent un équilibre écologique favorisant la biodiversité et animant le paysage.

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Santeny sont :

- Préserver les corridors liés à la présence de cours d'eau (ru du Réveillon),
Préserver les réservoirs de biodiversité et milieux humides présents au Nord du territoire communal.

Le paysage

Le paysage de Santeny est constitué par la présence de deux unités topographiques et naturelles que sont l'espace agricole et la forêt domaniale de Notre-Dame, marquées par l'empreinte humaine liée aux activités industrielles et agricoles, à l'habitat et aux infrastructures linéaires (notamment la RN 19 et la ligne TGV).

A l'intérieur de ces entités, plusieurs espaces présentent une forte sensibilité paysagère :

- Le ru du Réveillon et sa ripisylve bordé de prairies,
- Les quatre grands parcs urbains (parc du Château de Santeny, du Réveillon, de l'EHPAD et du château de la Commanderie) constituent un élément de cadre de vie et de paysage fort pour le bourg,
- Le point de repère paysager qu'est l'Eglise,
- Des entrées de ville de qualité mais pouvant être améliorées pour certaines d'entre elles. En effet, certains abords des zones d'activités manquent d'insertion paysagère par rapport aux espaces agricoles voisins.
- Des lisières d'urbanisation globalement bien traitées.

De nombreuses perceptives visuelles remarquables sont présentes au sein du territoire de Santeny et notamment depuis la RD 261, la rue du Réveillon et la RN 19.

Le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Evolution urbaine de Santeny

- La structure du bourg ancien telle que nous la connaissons aujourd'hui était déjà présente au XIXe siècle.

- Le développement urbain a débuté dans les années 60 avec notamment la mise en œuvre du Domaine de Santeny. Ce développement ne s'est pas réalisé en continuité de l'espace urbain existant.
- Entre 1978 et 1997, le développement urbain se poursuit avec la construction de plusieurs lotissements que sont les Gravieres, le Bras de Fer et le Point du Jour.
- Depuis 1997, Santeny connaît un développement urbain plus maîtrisé avec des opérations permettant de lier les espaces urbains entre eux telles que le Clos du Pré Brûlé ou bien la Saussaye Picot ou plus récemment le programme de la Gare et le programme du Haut de Montanglos.
- Avec le développement urbain et notamment avec la mise en œuvre du domaine de Santeny, une nouvelle centralité s'est progressivement installée. Ainsi, la commune de Santeny possède aujourd'hui deux pôles de centralité : une centralité historique et géographique liée aux équipements publics administratifs et culturels, aux commerces de proximité résiduels et dont le dynamisme s'est réduit et une centralité plus récente liée aux équipements scolaire et de la petite enfance et du centre commercial proposant principalement des services.

Morphologie urbaine et éléments remarquables

- Le bourg ancien de Santeny est densément bâti, avec un alignement continu le long des voies et présentant de réelles qualités architecturales.
- Les extensions urbaines du village se sont réalisées sous la forme d'habitat pavillonnaire et d'opération d'ensemble. Le tissu urbain conserve une certaine densité excepté pour celui développé le long de la route de Marolles et du chemin des Vignes.
- Santeny possède un certain nombre d'éléments bâtis remarquables (Eglise, corps de ferme, châteaux, maisons d'habitation, murs...).

Espaces publics

- Le centre ancien de Santeny possède des espaces publics globalement de qualité. Toutefois, hormis le parc du Réveillon, il existe peu d'espaces verts publics au sein du tissu ancien de Santeny, les parcs et jardins sont essentiellement privés.
- Dans le centre ancien, trois places publiques sont présentes : la place de l'Eglise, la place de la Mairie et la place Guillaume de Gondy.
- Au sein des quartiers plus récents, le constat est plus mitigé en terme d'espaces publics. Il existe de nombreux espaces verts publics au sein des quartiers au Nord de la RN 19 et du domaine de Santeny. Ces espaces sont généralement reliés entre eux grâce aux liaisons douces. L'absence d'aménagement entraîne probablement une sous-utilisation de ces espaces de qualité.
- Les voies de Santeny sont bien traitées (revêtement de qualité, alignement d'arbres, circulation douce différenciée,...). Deux voies sont cependant de moins bonne qualité : le chemin des Vignes et la rue du Réveillon.

Déplacements

- Le territoire communal de Santeny bénéficie d'une très bonne accessibilité routière principalement via la RN 19 mais aussi via la RDRD 252 et la RD 261 qui permet de rejoindre la francilienne.
- Le réseau viaire urbain permet une bonne desserte des différents quartiers de la commune. Néanmoins, le domaine de Santeny, du fait de sa configuration, possède une majorité de voies coudées en impasse.
- Par ailleurs, les voies de la commune font l'objet d'un bon traitement qualitatif. Seuls le chemin des vignes et la rue du Réveillon (au droit de l'urbanisation) pourraient faire l'objet d'une amélioration de leur traitement qualitatif.
- Même si la vitesse est élevée sur la RD 252, il n'est pas recensé de problème d'insécurité routière majeur sur Santeny.
- Avec 8 parcs de stationnement ouverts au public et un stationnement longitudinal présent au sein du tissu urbain, la capacité de stationnement est satisfaisante en dehors du centre bourg mais déficitaire dans celui-ci.
- Le territoire communal est doté d'un bon réseau de liaisons douces que ce soit à l'intérieur du bourg avec les sentes piétonnes ou à l'extérieur avec les chemins de randonnée.
- Les lignes de bus 12 et 21 desservent actuellement la commune. Elles permettent de rejoindre le réseau ferré (RER de Boissy-Saint-Léger et Métro à Créteil), les équipements scolaires et Brie-Comte-Robert pôle principal. Cependant les transports en commun ne sont pas suffisants sur la commune de Santeny.
- La communauté de communes souhaite la mise en œuvre d'une ligne TZEN le long de la RN 19 pour améliorer l'accessibilité au réseau ferré de la région Ile-de-France, toutefois cette ligne n'est néanmoins pas identifiée dans le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France.
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France identifie cependant un projet de ligne de transport en commun le long de la RN 19. Le Conseil Général est en train de réaliser une étude dans ce sens.

Les nuisances et risques technologiques :

- Santeny est concernée par la zone III (LDEN 55) du Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly. Les zones impactées sont situées principalement au Nord de la commune (espace principalement boisé) et à l'Ouest en limite de la commune de Marolles-en-Brie. Ainsi, seules quelques habitations sont concernées par le PGS.
- La RN 19, la RD 252 et la RD 261 sont concernées par le transport de marchandises dangereuses. Santeny est également concernée par des canalisations de transport de gaz.

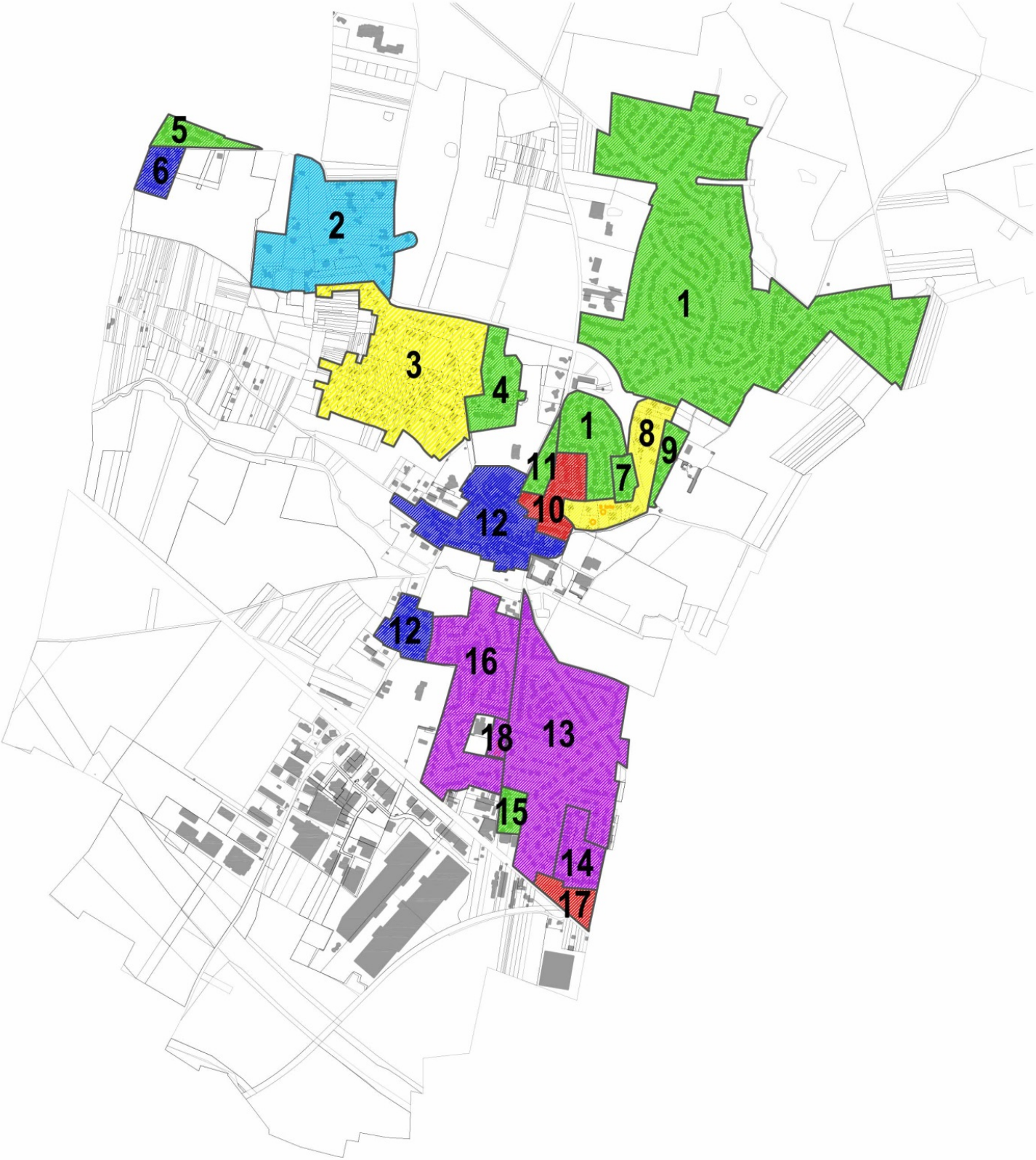
Plan Local d'Urbanisme - Santeny

- 3 infrastructures de transports terrestres sont affectées par le classement sonore des voies (la RN 19, route de Marolles (RD 252), rue de la Libération, chemin de Santeny à Marolles (RD 252) et la ligne TGV).
- La commune de Santeny compte 5 installations soumises à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucune n'est en régime SEVESO.
- La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 11 sites potentiellement pollués sur la commune.

Les densités des secteurs résidentiels homogènes de Santenay

Légende

- Densité inférieure à 2 lgts / ha
- Densité comprise entre 2 et 5 lgts / ha
- Densité comprise entre 5 et 10 lgts / ha
- Densité comprise entre 10 et 15 lgts / ha
- Densité comprise entre 15 et 20 lgts / ha
- Densité supérieure à 20 lgts / ha
- Construction récente



IV. LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS, PREVISIONS ET BESOINS

1. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

L'étude de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Santeny porte sur l'ensemble de l'entité urbaine principale et plus particulièrement sur les espaces d'habitat. En effet, au vu de leur vocation que la ville souhaite pérenniser, les espaces dédiés aux activités économiques et aux équipements ne comportent pas de potentiel de densification à vocation d'habitat.

1.1 Les secteurs résidentiels homogènes

Estimation des densités des secteurs résidentiels homogènes

	Secteurs	Surface (m ²)	Estimation du nbr de logements	Densité (lgts / ha)
1	Domaine de Santeny	493825	400	8,1
2	Secteur Nord - route de Marolles	124767	22	1,8
3	Secteur Sud - route de Marolles	157874	78	4,9
4	Secteur Est - route de Marolles	33469	19	5,7
5	Secteur au Nord du Haut de Montanglos	15567	14	9,0
6	Programme Haut de Montanglos	14791	25	16,9
7	Secteur Ouest - RD 261	8861	6	6,8
8	Secteur rue de Lésigny	42249	20	4,7
9	Secteur Allée du Grand Duc	11313	8	7,1
10	Clos du Pré Brûlé	27994	71	25,4
11	Secteur Est - Château de Santeny	11219	7	6,2
12	Centre Ancien	98541	339	34,4
13	Quartier au Nord de la RN 19	182499	218	11,9
14	Secteur rue Alfred de Musset	25147	32	12,7
15	Secteur - Les pavillons des années 30	9583	9	9,4
16	Secteur - la Ferme du Marais / rue Point du Jour	107946	132	12,2
17	Programme de la Gare	13673	50	36,6
18	Secteur avenue du Général Leclerc	5518	7	12,7

La densité des secteurs résidentiels homogènes de Santeny est comprise entre 1,8 et 36,6 logements / hectare. Le tissu urbain résidentiel présente donc une certaine hétérogénéité en termes de densité.

De manière générale on observe une forte densité dans les opérations récentes telles que dans le programme de la Gare (36,6 lgts / ha) et du Clos du Pré Brûlé (25,4 lgts / ha). Une forte densité est également constaté au sein du Centre Ancien avec approximativement 34,4 lgts / ha.

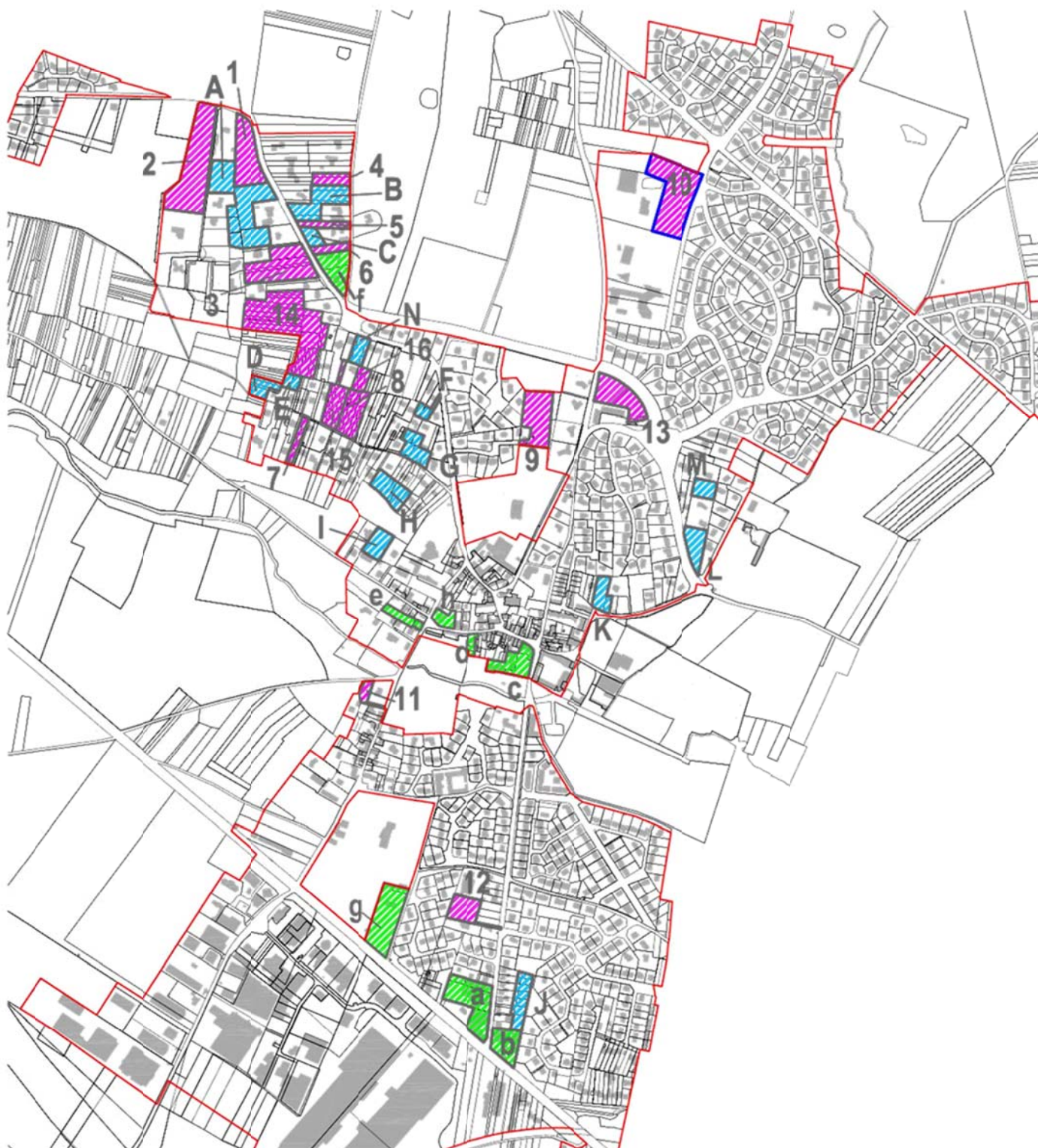
Les densités d'habitat les plus faibles sont observées au Nord et notamment le long de la route de Marolles. En effet, on y observe des densités inférieures à 5 logements à l'hectare (1,8 lgt / ha pour le secteur Nord – route de Marolles).

Certains secteurs résidentiels de Santeny présentent donc des densités de logement relativement faible laissant présager de la présence d'un potentiel de densification.

Légende

- Limite de l'espace urbanisé
- ▨ Potentiel en espace libre
- ▨ Potentiel en division parcellaire
- ▨ Potentiel en renouvellement urbain
- Limite de secteur situé dans les espaces d'habitat de 2013
- Limite de secteur situé en dehors des espaces d'habitat de 2013 mais dans l'espace urbanisé de 2013

Le potentiel de densification



1.2 Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présente sur la commune de Santeny a été évaluée selon trois angles :

- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties),
- Les dents creuses et les divisions parcellaires,
- Les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Potentiel de densification via des espaces libres, des divisions parcellaires et des opérations de renouvellement urbain

Espace libre		Potentiel de division		Renouvellement urbain	
N° du secteur	Surface (m²)	N° du secteur	Surface (m²)	N° du secteur	Surface (m²)
1	7243	A	14031	a	8368
2	13877	B	5888	b	3763
3	9075	C	1479	c	4260
4	2182	D	2290	d	851
5	1353	E	1181	e	1696
6	1476	F	1165	f	4454
7	1610	G	3178	g	8091
8	6632	H	3867	h	1537
9	6716	I	2622		
10	12714	J	3754		
11	1088	K	2479		
12	3753	L	3150		
13	5831	M	1929		
14	18487	N	2157		
15	3976				
16	1654				
Total	96014	Total	49170	Total	33020

Sur la commune de Santeny, au sein de l'espace urbanisé, on peut considérer que 9,6 ha sont disponibles en espace libre et que 4,9 ha sont potentiellement disponibles si des divisions parcellaires sont réalisées. Huit secteurs, d'une superficie totale de 3,3 ha, peuvent également faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

1.3 Les espaces non comptabilisés dans le potentiel de densification à vocation d'habitat

Après une étude fine des secteurs présentant un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis, plusieurs d'entre-eux n'ont pas été comptabilisés :

- Le secteur d ne fait pas l'objet d'une programmation d'habitat puisque la commune souhaite y créer un équipement à destination de la jeunesse santenoise.
- Le secteur n°10 ne fait pas l'objet d'une programmation d'habitat puisque la commune souhaite garder ce foncier disponible pour les futurs extensions ou aménagements d'équipement public.
- Le secteur n°12 ne fait pas l'objet d'une programmation d'habitat puisque ce secteur est dédié aux activités économiques.

2. Les prévisions économiques et démographiques

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune de Santeny sont notamment prescrites par les dispositions du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

La commune fait partie de l'agglomération centrale et à ce titre, ne peut, en dehors du secteur d'urbanisation préférentielle, étendre son espace urbanisé établi à fin 2013.

La commune présente donc un espace urbanisé existant à optimiser. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le plan local d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le SDRIF identifie également un secteur d'urbanisation préférentielle au Sud de la RN 19 (capacité d'urbanisation de 25 ha) : il correspond à un potentiel d'extension de la zone d'activités.

De plus, conformément à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la commune doit accueillir 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidence principale à l'horizon 2025.

3. Les besoins répertoriés

Besoins en matière de développement économique

Le besoin concerne la pérennisation du dynamisme économique sur le territoire conformément au SDRIF qui prévoit une pastille d'urbanisation préférentielle au droit de la zone d'activités existante.

Besoins de surfaces agricoles et de développement forestier

Il s'agit de pérenniser l'économie agricole en préservant les terres agricoles de Santeny. Concernant le développement forestier, les boisements existants sont à préserver notamment pour leur richesse écologique.

Besoins d'aménagement de l'espace

Pour répondre aux prévisions démographiques, le projet communal prévoit la mise en œuvre des projets d'urbanisation en renouvellement urbain à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Il est

important d'encadrer l'aménagement futur, en termes de paysage, d'environnement mais aussi de desserte afin de garantir un cadre de vie et un fonctionnement urbain de qualité.

Besoins d'environnement

Dans un souci de limiter l'étalement urbain et de diminuer l'utilisation des véhicules motorisés individuels sources de gaz à effet de serre, il s'agit de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles sur Santeny notamment en privilégiant les opérations de renouvellement urbain pour répondre à l'objectif démographique communal.

Besoins d'équilibre social de l'habitat

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit être développée à Santeny. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes quittant leur domicile parental, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en diversifiant le parc immobilier par une offre de logements collectifs et d'individuel groupé tout en poursuivant l'offre de logements individuels.

Il s'agit également de pérenniser et de développer la part de logements sociaux sur la commune, conformément à la règlementation, en prévoyant la création de nouveaux logements aidés sur les différentes opérations.

Besoins en matière de déplacements :

L'offre de transport en commun sur la commune n'est pas suffisante pour répondre aux besoins de la population (faible fréquence des bus et certaines portions du territoire non couvertes).

De nombreuses liaisons douces sillonnent le territoire communal, ce maillage doit être poursuivi notamment au droit des futures opérations d'aménagement.

Besoins en commerces, équipements et services :

Visant l'accueil d'une nouvelle population, la commune tient à permettre aux habitants actuels de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipements, de commerces et de services tout en répondant aux besoins futurs des nouvelles populations.

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LA DELIMITATION DES ZONES

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans les chapitres précédents du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Santeny s'articule autour de cinq grandes orientations :

- **Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,**
- **Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental,**
- **Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces agricole et naturel et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité,**
- **Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir,**
- **Pérenniser le dynamisme économique.**

a) **Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

➤ **Préserver l'identité de Santeny**

La préservation et la valorisation du cadre de vie passent notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local et la préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens qui participent à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité des quartiers. Le patrimoine bâti de la commune sera protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- L'église Saint-Germain d'Auxerre,
- Le château de Santeny,
- Le château de Choigny,
- La Ferme des Lyons, son colombier et sa maison d'habitation,
- L'ensemble d'habitation le long de la grande rue,
- Le bâtiment situé au 11 de la grande rue,
- Le lavoir communal,
- Le château de la Commanderie,
- La Mairie,
- L'ensemble de maisons en meulières (avenue du Général Leclerc),
- Le presbytère,
- Le pont du ru du Réveillon,
- L'alignement bâti rue de l'église,
- Le petit château du Rollet,
- La maison d'habitation rue de l'église,
- La maison paroissiale,
- La ferme des Marais,
- La Chapelle du Grand-Duc.

A ces éléments patrimoniaux, il convient d'ajouter les murs de pierre anciens et les cours communes qui participent à la qualité de la structure urbaine et qui seront tous deux protégés au même titre que le patrimoine bâti.

Le PADD préconise également de préserver :

- La qualité de certaines entrées de ville et localement de les améliorer,
- Certaines perspectives visuelles que sont :
 - o les vues sur le bourg depuis la RN19,
 - o la vue sur l'église depuis la rue du Bras de Fer,
 - o la vue sur le bourg depuis la RD 261 (rue de Lésigny),
 - o la vue au Nord sur le Plat d'Etain,
 - o les vues sur l'alignement d'arbres de la RN 19 depuis la rue du Réveillon,
 - o la vue sur le bourg depuis la rue du Réveillon,
 - o la vue sur le bourg depuis l'avenue de la Saussaye,
 - o la vue sur le bourg depuis le chemin donnant sur la rue Pasteur en limite de Servon.

Ces espaces jouent en effet un rôle majeur dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie.

➤ **Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain**

Actuellement les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle sont peu utilisés par les Santenois puisque les infrastructures et les équipements nécessaires sont peu développés sur la commune. Dans une optique de développement durable et notamment pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, la commune souhaite :

- Favoriser les déplacements en transport en commun en permettant la requalification de la RN 19 pour accueillir un transport en commun en site propre,
- Poursuivre le maillage des continuités piétonnes et cyclables sur les voies urbaines, notamment en direction des pôles de centralité existants et des zones d'activités, ou en dehors,
- Préserver les chemins et sentes existants,
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs ou faisant l'objet de transformation, devant les commerces, les services publics ou encore les équipements collectifs,
- Développer les liaisons douces intercommunales (projet Tégéval).

Concernant la circulation automobile, l'accessibilité à la RN 19 depuis le bourg de Santeny est assurée principalement par la rue de la Libération. Cette caractéristique entraîne une congestion du trafic en heure de pointe. La volonté est désormais de réexaminer le plan de circulation communal afin d'améliorer les déplacements. Notamment, l'aménagement de l'avenue du Général Leclerc et de son intersection avec la RN 19 permettrait de créer une véritable seconde sortie vers cet axe structurant améliorant ainsi la circulation dans Santeny.

A plus long terme, pour réduire les nuisances et les difficultés de circulation qu'entraîne le trafic important sur la RN 19, la commune permet la réalisation de la déviation de la RN 19 envisagée à l'échelle supra-communale au Sud de la ligne TGV.

b) Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

➤ Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La ville de Santeny s'est développée au fil du temps par un étalement progressif sur les espaces agricoles et naturels. Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme, liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels, conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. C'est dans ce cadre que la commune de Santeny souhaite limiter la consommation de ses espaces naturels et agricoles.

Pour cela, la municipalité se fixe un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain à 23,0 ha de terres agricoles consommées. Il est important de souligner que 100 % de cette consommation est dédiée à l'extension de la zone d'activités existante au Sud de la RN 19. La totalité du développement de l'habitat est à réaliser à l'intérieur de l'entité urbaine existante.

➤ Préserver l'espace agricole

Depuis les années 60, l'étalement urbain a entraîné une forte consommation des surfaces agricoles. L'espace rural est un complément indispensable à l'espace urbain. Il représente un lieu de production de biens agricoles mais se présente également comme une coupure d'urbanisation permettant de consolider les continuités écologiques entre les espaces naturels.

Il est donc aujourd'hui important de préserver au maximum ces espaces en limitant l'extension urbaine en adoptant une politique de renouvellement urbain et de reconquête des espaces libres pour le développement de l'habitat.

➤ Préserver et conforter la trame verte et bleue

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer. Pour ces raisons, la commune souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

Afin de protéger cette trame verte et bleue, le PLU entend préserver :

- les réservoirs de biodiversité situés en dehors de l'espace urbanisé de toute urbanisation,
- de maintenir des continuités lors de l'urbanisation des réservoirs de biodiversité situés à l'intérieur de l'espace urbanisé à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- de conforter les continuités existantes et de préserver les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue (alignements d'arbres, bosquets, boisements, espaces verts urbains, milieux humides et les éléments d'eau),
- de limiter la consommation de l'espace agricole.

La protection de ces différents éléments permettra en outre de préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire communal.

- c) **Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces agricoles et naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité.**

➤ **Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante**

La commune est inscrite dans un environnement particulier réunissant des espaces urbains et naturels avec notamment la forêt domaniale de Notre-Dame.

Depuis les années 60, l'étalement urbain a entraîné une consommation importante d'espaces agricoles et naturels. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces en poursuivant le développement de l'habitat exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, conformément aux obligations du SDRIF.

➤ **Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain**

D'après la loi du 18 janvier 2013, la commune de Santeny est dans l'obligation d'atteindre l'objectif réglementaire de mixité de 25 % de logements sociaux en 2025 au sein de son parc de résidences principales.

	<i>Résidences principales</i>	<i>Logements sociaux</i>	<i>% de logements sociaux</i>
Total de LS suite aux opérations en cours de réalisation et de projet	1611	299	18,6 %
Total de LS à programmer pour atteindre 25 % en considérant que 100 % des logements créés à l'horizon du PLU soit sociaux	1749	437	25 %

En considérant que la commune programme uniquement des logements sociaux au PLU, elle se verrait dans l'obligation de programmer environ 140 logements sociaux. Toutefois, le souhait communal est de respecter un principe de mixité de l'habitat afin d'assurer l'intégration des nouvelles populations dans les quartiers existants. Cette volonté se traduit notamment par l'augmentation du besoin en logements.

Ainsi, cette obligation réglementaire en matière de logement social induit un objectif démographique communal d'environ 5000 habitants à l'horizon 2025. Le PLU permet ainsi la réalisation de 300 nouveaux logements environ. Conformément aux obligations du SDRIF et dans un souci d'économie de l'espace, la commune programme l'ensemble des logements à l'intérieur de son espace urbanisé.

L'estimation du Point Mort

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés, du renouvellement du parc et du desserrement des ménages.

Sur Santeny, le besoin en logements lié au renouvellement du parc est estimé à 0 logement.

Au vu de la conséquente taille des ménages de Santeny comparativement à celle du département, la taille des ménages devrait diminuer sur la période 2011 à 2025. De plus, la mise en œuvre prochaine d'une résidence sénior (programme rue de la Libération) va également contribuer à la diminution de la taille des ménages sur la commune. L'hypothèse prise est 2,5 pers/ménage en 2025.

Un desserrement des ménages à 2,5 induit la réalisation d'environ 131 logements n'apportant pas de population supplémentaire ; le mode de calcul est le suivant : rapport entre la population à l'année 2011 et la taille des ménages à l'année 2025 auquel on retranche le nombre de résidences principales à l'année 2011 (soit $3688/2,5 - 1344 = 131$ logements).

Le point mort pour la période 2011-2025

	1999-2011	2011-2025
Evolution des logements inoccupés	- 38	-33
Taille moyenne des ménages	3,0 - 2,7	2,5
Desserrement	135	131
Point Mort	97	98

Ces indicateurs montrent un point mort correspondant à 98 logements qui n'apporteront pas de population supplémentaire.

Estimation du besoin en logements en lien avec la croissance démographique

L'objectif démographique basé sur une croissance de la population de 2,2 % par an permet d'arriver à 5000 habitants environ en 2025 et induit une croissance démographique de 1312 habitants supplémentaires entre 2011 et 2025.

	Prévision	
	2011-2025	
Objectif démographique	5000	2,20%*
Variation démographique	1312	
Taille des ménages	2,5	
Desserrement	131	
Variation LV / RS	-33	
Point mort	98	
Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	525	
Total du besoin en logements en tenant compte du point mort	623	
Parc de logements à terme	2022	

*Taux d'accroissement annuel moyen

Pour atteindre cet objectif démographique, il est nécessaire que soient réalisés, entre 2011 et 2025, environ 623 logements sur la base d'une taille des ménages à 2,5 dont 98 logements n'apporteront pas de population.

Estimation du nombre total de logements à réaliser pour atteindre l'objectif réglementaire en matière de logement social et ainsi l'objectif démographique en 2025

Depuis 2011, des logements ont été créés ou sont en cours de mise en œuvre sur Santeny et contribuent à répondre à l'objectif réglementaire en matière de logement social et à l'objectif démographique.

Logements créés ou en projet sur Santeny

		Nombre de logements total	Dont logements en locatif social
Programme terminé	Programme de la Gare (2014)	50 (collectif)	25
	Programme du Haut Montanglos (réalisation 2012)	25 (individuel)	12
Programme en cours de réalisation	Chemin des vignes	72 (collectif)	24
Programme en projet	Programmes rue de la Libération	157 (une résidence sénior de 90 logements et 67 logements en accession dont 60 logements collectifs et 7 maisons individuelles)	90
	Programme rue du Réveillon	25	25
Total		329	176

Ainsi, 329 logements ont déjà été réalisés ou prévus et contribuent à l'objectif réglementaire en matière de logement social et à l'objectif démographique de la commune de Santeny.

Bilan du scénario à l'horizon 2025

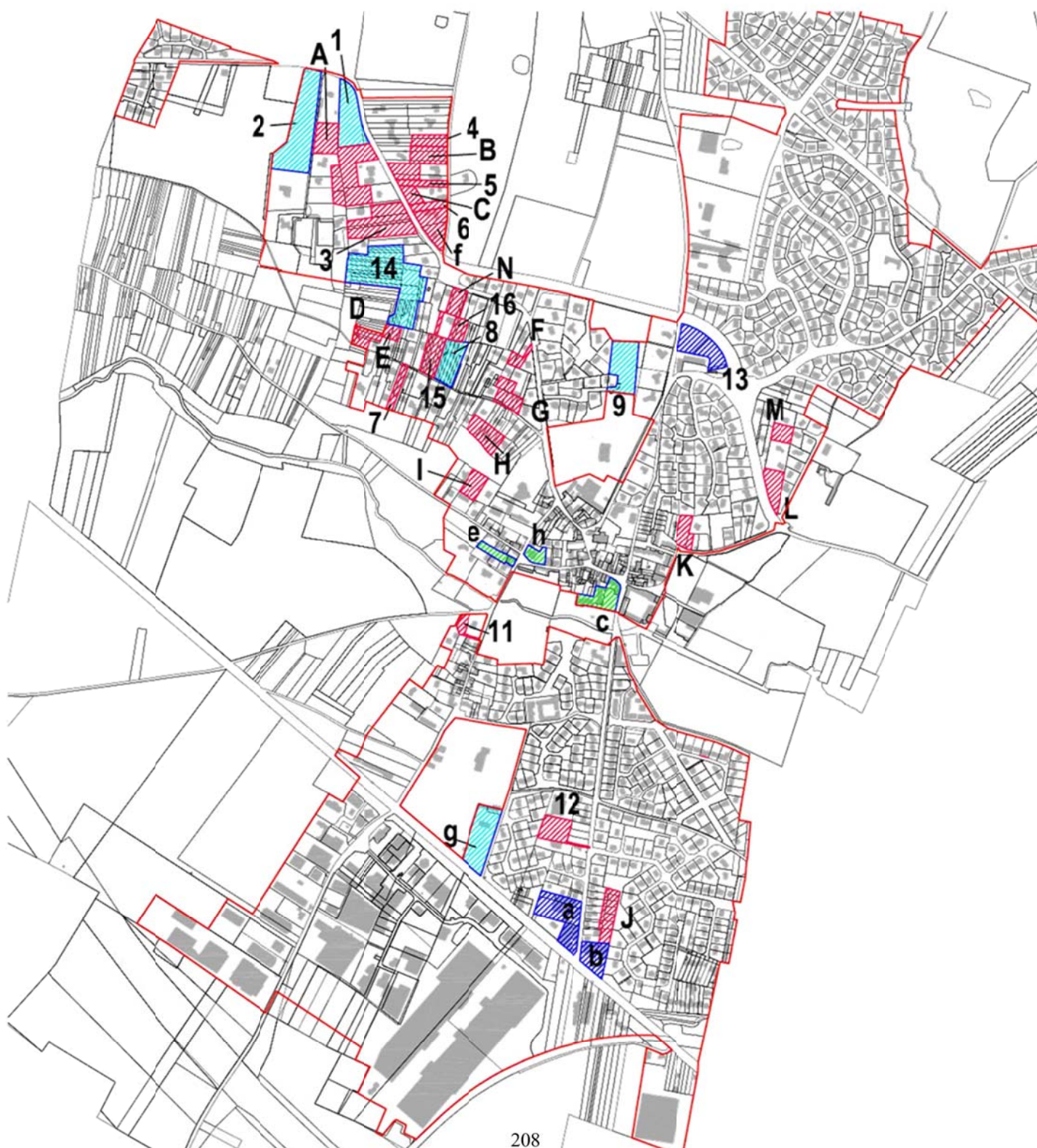
	Scénario de développement 2025
Population	5000
Evolution de la population 2011-2025	1312
Nombre de nouveaux ménages à loger (hyp de 2,5 pers/ménage)	525
Point Mort	98
Logements à produire de 2011 à 2025	623
Logements à produire par an	62
Parc de logement en fin de période	2022
Logements produits de 2011 à 2015 et opérations en cours et programmées	329
Logements restants à produire d'ici 2025	294
Logements à produire par an de 2015 à 2025	29

Pour répondre à l'objectif réglementaire en matière de logement social et ainsi à l'objectif démographique fixé à 5000 habitants environ à l'horizon 2025, il est donc nécessaire que soient réalisés au moins 294 logements sur la période 2015 – 2025.

Scénario

Légende

-  Espace libre ou division parcellaire (10 lgts/ha minimum)
-  Secteur avec une densité minimale comprise entre 70 et 145 lgts/ha
-  Secteur avec une densité minimale comprise entre 40 et 45 lgts/ha
-  Secteur avec une densité comprise entre 15 et 20 lgts/ha
-  Secteur avec un pourcentage de logements sociaux imposé de 30, 65 ou 100 %



Besoins fonciers pour la réalisation des logements

Conformément aux obligations du SDRIF, le développement de l'habitat sur la commune doit s'opérer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. La volonté est d'assurer un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles.

Programmation des logements 2015-2025

Nom du secteur	Surface (m²)	Densité (lgts/ha)	Nbr de lgts voués à la démolition	Nbr de lgts supplémentaires	% de LS	dont LS
a et b	12131	50	0	61	100%	61
c	4260	100	24	18	100%	18
e	1696	145	1	23	100%	24
g	8091	20	0	16	100%	16
h	1537	70	1	9	100%	10
1	7243	17	0	12	40%	5
2	13877	17	0	24	40%	10
8	4782	15	0	7	30%	2
9	6716	25	0	17	60%	10
13	5831	40	0	23	65%	15
14	18487	15	0	27	30%	8
Autres opérations de renouvellement urbain (hors a, b, c, d, e, g, h et i)	4454	10	0	4	0%	0
Potentiel de division	49170	10	0	49	0%	0
Potentiel au sein des espaces libres tout confondu (Hors n°1, 2, 8, 9, 10, 12, 13, et 14)	22414	10	2	20	0%	0
Total	160689	//	28	310	//	179

	Résidences principales	Logements sociaux	% de logements sociaux
Total de LS suite aux opérations en cours de réalisation et de projet	1611	299	18,6%
Total de LS pour atteindre 25 % suite à la programmation du PLU	1921	478	24,9%

La création des logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif réglementaire en matière de logement social et ainsi de l'objectif démographique, est envisagée de la manière suivante :

- En renouvellement urbain notamment sur les espaces suivants :
 - o La place de Gondy,
 - o Deux espaces à l'intersection entre la RN 19 et l'avenue du Général Leclerc (espaces bénéficiant d'une bonne desserte routière grâce à la présence de la RN 19),
 - o Un espace à l'Ouest du chemin de Bigoine,
 - o Deux espaces à l'intersection des rue de la Fontaine et de la Libération.
- En permettant la réalisation de nouveaux programmes de logements sur les espaces libres ou interstitiels. Ces espaces représentent près de 5,8 ha.

Sur les différents espaces présentés ci-avant, il est imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) une densité de logements et un pourcentage minimal de logements sociaux afin d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025.

➤ **Envisager un développement raisonné et progressif en corrélation avec les moyens financiers de la commune**

L'apport de nouvelles populations engendre de nouveaux besoins notamment en terme d'équipements, d'infrastructures et de services.

La poursuite du développement de la commune de Santeny doit donc, dans ce cadre, se réaliser de manière raisonnée et progressive en adéquation avec les moyens financiers de la commune afin de satisfaire l'ensemble des besoins des habitants.

d) Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir

➤ **Conforter les centralités existantes par la pérennisation et le développement de l'offre commerciale et de services de proximité**

La configuration urbaine actuelle de la commune de Santeny présente deux centralités :

- une centralité historique dans le centre-bourg liée aux équipements publics et aux commerces de proximité dont le dynamisme s'est réduit,
- une centralité plus récente liée au centre commercial du Domaine de Santeny, proposant principalement des services, et à l'espace d'équipements collectifs des quatre Saules.

Afin de pérenniser les éléments de vie et d'attractivité que sont les commerces et les services de proximité et de rationaliser les déplacements automobiles pour les achats courants, il est essentiel de pérenniser et de redynamiser ces deux centralités.

Afin de conforter la centralité du bourg historique, quelques activités commerciales et de services sont à développer. La centralité au Nord du bourg peut quant à elle être renforcée par le développement de nouvelles enseignes commerciales, l'implantation de nouveaux équipements collectifs et de logements à proximité du centre commercial.

➤ **Maintenir et augmenter les espaces dévolus aux équipements collectifs**

Afin de permettre le maintien du bon niveau d'équipements collectifs, l'adaptation des équipements existants en cohérence avec le développement démographique et la création de véritables lieux de rencontre et d'animation, la commune souhaite :

- maintenir et augmenter les espaces dévolus aux équipements collectifs pour répondre aux besoins générés par la croissance de la population et notamment l'espace des quatre Saules qui peut permettre l'accueil de nouveaux équipements,
- pérenniser les équipements collectifs existants : hôtel de ville, groupe scolaire, équipements sportifs...
- répondre au dynamisme de la vie associative par la création d'une maison des associations.

➤ **Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques**

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires sur le terrain d'assiette des secteurs à urbaniser.

e) Pérenniser le dynamisme économique

L'objectif fondant le projet d'aménagement de la commune en matière de développement de l'activité économique porte sur le maintien et l'accroissement de l'offre d'emplois locaux de manière à limiter les déplacements domicile-travail.

Le développement de l'activité économique passe ainsi par trois actions principales :

- Le maintien des zones d'activités existantes,
- La poursuite du développement des zones d'activités sur environ 23 ha dans le prolongement des zones d'activités existantes,
- La préservation de l'activité agricole en préservant les terres agricoles, en permettant le développement des exploitations et en prenant en compte les problèmes liés aux circulations agricoles.

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document des orientations d'aménagement et de programmation, élaboré en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques. Sur Santeny, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les six espaces suivants :

- Secteur relatif à l'extension de la zone d'activités ;
- Secteurs « Route de Marolles » ;
- Secteurs « Chemin des vignes » et « Avenue du Rollet / Route de Marolles » ;
- Secteur « Allée du Château » ;
- Secteur « Impasse de Bigoine » ;

D'autres espaces libres situés au sein du tissu urbain de Santeny font l'objet d'orientations uniquement en matière de programmation afin de leur imposer une densité minimale de logements et un pourcentage minimum de logements sociaux dans le but de répondre à l'objectif réglementaire de mixité. Ces petits espaces ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement du fait de leur superficie relativement faible et d'une accessibilité automobile satisfaisante. Les secteurs concernés sont les suivants :

- Secteur « Place Gondy » ;
- Secteur « Château de Santeny » ;
- Secteur « Centre commercial du Domaine de Santeny » ;
- Secteurs « RN 19 / Avenue du Général Leclerc » ;
- Secteurs « Rue de la Fontaine » et « rue du Réveillon ».

Les six espaces principaux présentés ci-avant sont stratégiques pour le développement de la commune du fait de leur superficie, notamment pour le secteur relatif à l'extension de la zone d'activités, et de leur situation au cœur du tissu urbain constitué. C'est pourquoi des orientations d'aménagement sont définies, afin de veiller à la qualité de l'aménagement de ces espaces d'un point de vue paysager, du cadre de vie et du fonctionnement urbain.

2.1 Secteur relatif à l'extension de la zone d'activités

Afin de favoriser la préservation de l'environnement, des paysages et des entrées de ville, les éléments suivants sont imposés :

- Réaliser un traitement paysager le long des constructions existantes à l'Est de l'extension et le long de la route de Mandres à des fins d'intégration dans leur environnement des constructions existantes et à venir ;
- Préserver les alignements d'arbres existants le long de la RN 19 pour préserver les éléments de biodiversité existants permettant d'intégrer la zone d'activités dans le paysage ;
- Assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de la frange agricole avec la mise en place d'un écran végétal dense notamment à l'Ouest de la zone d'activités existante pour améliorer la qualité de l'entrée de ville depuis la RN 19 ;

- Préserver et renforcer les espaces paysagers tampons existants garant du maintien de la continuité verte identifiée sur le secteur ;
- Les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) pour améliorer le cadre de vie du site et y favoriser la biodiversité ;
- Privilégier les clôtures 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 pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
 - o aménageant deux carrefours principaux à la zone d'activités depuis l'avenue de la Butte de Gayen et la route de Mandres ;
 - o préservant le carrefour existant à l'intersection de la RN 19 et de l'avenue de la Butte Gayen ;
 - o créant un maillage viaire structurant et paysager assurant la desserte de la zone.
- Afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux à l'intérieur de la zone d'activités ou depuis celle-ci, il est nécessaire d'accompagner le projet de liaison verte « Tégéval » qui traverse la zone par des piquages de liaisons douces vers la zone d'activités.

2.2 Les différents secteurs à vocation dominante d'habitat

Afin de favoriser la préservation de l'environnement et des paysages et les éléments de patrimoine, les éléments suivants sont imposés :

- Sur les secteurs « Route de Marolles », « Chemin des Vignes », « Avenue du Rollet/Route de Marolles », réaliser un traitement paysager le long des constructions existantes afin de réduire les nuisances visuelles dues aux nouvelles constructions ;
- **Maintenir la biodiversité, les continuités vertes existantes et de respiration en :**
 - o Préservant les espaces tampons boisés existants d'une part entre le secteur 1 « Route de Marolles » et les habitations existantes situées à l'Ouest de celui-ci et d'autre part à l'Ouest du secteur 2 « Route de Marolles » ;
 - o Préservant le boisement existant à l'Ouest du secteur «Avenue du Rollet / route de Marolles», garant d'une lisière urbaine de qualité et de confortement de la biodiversité.

- Préservant les boisements existants, situés au Nord et au Sud du secteur « Allée du Château », permettant ainsi d'une part l'insertion de celui-ci par rapport au château de Santeny et à la RD 261 et d'autre part de conforter la biodiversité.
 - Privilégiant, sur les secteurs « Route de Marolles », les clôtures 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 pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
 - Préservant et confortant, sur le secteur « Allée du Château », les plantations existantes le long des constructions existantes ;
 - Réalisant, sur les secteurs « Route de Marolles », des plantations avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.
- Sur les secteurs « Route de Marolles », les espaces réservés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants et de limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - Sur le secteur « Impasse Bigoine », maintenir les boisements existants au Sud du secteur, servant d'espace tampon par rapport à la RN 19, et ceux situés au Nord et à l'Ouest du secteur, permettant ainsi d'une part l'insertion de celui-ci par rapport à l'EHPAD et d'autre part de conforter la biodiversité.
 - Sur le secteur « Impasse Bigoine », préserver le mur remarquable existant permettant ainsi l'insertion paysagère des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes ;

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties, prévoir :
 - un unique accès routier au secteur 1 « Route de Marolles » depuis la route de Marolles ;
 - un unique accès routier au secteur « Chemin des Vignes » ;
 - un unique accès au secteur « Avenue du Rollet/Route de Marolles » ;
 - un unique accès routier au secteur « Allée du Château » depuis l'Allée du Château ;
 - un unique accès routier au secteur « Impasse Bigoine » depuis la rue Point du Jour.
- Afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux à l'intérieur de la commune et notamment des secteurs « Chemin des Vignes » et « Avenue du Rollet/Route de Marolles », il est nécessaire d'aménager une liaison douce permettant de relier le chemin des Vignes et la route de Marolles.

Concernant la programmation de logements, il s'agit de garantir la réponse à l'objectif réglementaire de mixité sociale. Ainsi, la programmation sur les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est la suivante :

Secteurs	Densité à respecter	Pourcentage de logements sociaux à respecter
Secteurs soumis à des Orientations d’Aménagement et de Programmation		
« Allée du Château »	Environ 20 à 25 logements/ha	60 %
« Chemin des Vignes » « Avenue du Rollet/Route de Marolles »	Environ 15 à 20 logements/ha	30 %
« Route de Marolles »		40 %
« Impasse Bigoine »		100 %
Autres secteurs soumis à des Orientations de Programmation		
« Rue du Réveillon »	Environ 145 à 150 logements/ha	100 %
« Place Gondy »	Environ 100 à 105 logements/ha	100 %
« Rue de la Fontaine »	Environ 70 à 75 logements/ha	100%
Secteurs « RN19 / Avenue du Général Leclerc »	Environ 50 à 55 logements/ha	100 %
« Centre commercial du Domaine de Santeny »	Environ 40 à 45 logements/ha	65 %

Les secteurs « Place Gondy », « Rue de la Fontaine » et « Rue du Réveillon », du fait de leur positionnement en cœur de village et de leur condition d'accès satisfaisante accueillent une densité de logements et une programmation de logements sociaux plus élevée que les autres opérations situées un peu à l'écart tel que les secteurs « Route de Marolles », « Chemin des Vignes », « Avenue du Rollet/Route de Marolles », « Allée du Château » et « Impasse Bigoine ».

Les secteurs « Centre commercial du Domaine de Santeny » et « RN19 / Avenue du Général Leclerc » accueillent une densité moyenne d'environ 50 à 55 logements à l'hectare due notamment à leur bonne accessibilité mais à un positionnement moins stratégique sur la commune. En effet, le secteur « Centre commercial du Domaine de Santeny » se trouve un peu à l'écart du centre-ville et le secteur « RN 19 / Avenue Général Leclerc » se situe à proximité immédiate de la RN 19 pouvant être vecteur de nuisance sonore notamment.

3. Justification des objectifs de développement du PADD et des OAP au regard des documents supra-communaux et des besoins de la commune

3.1 Justification des objectifs du PADD et des OAP au regard du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013

La commune fait partie de « l'agglomération centrale », qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts. A ce titre, aucune extension de l'urbanisation de Santeny n'est possible en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle.

Sur la carte de destination des sols du SDRIF, on observe également sur le territoire communal les orientations suivantes :

- **Des espaces urbanisés à optimiser :** à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- **Des nouveaux espaces d'urbanisation liés aux secteurs d'urbanisation préférentielle :** sur Santeny, le secteur d'urbanisation préférentielle correspond à l'extension de la zone d'activités au Sud de la RN19 ;
- **Des unités d'espaces agricoles cohérentes ;**
- **Des espaces boisés et des espaces naturels ;**
- **Des espaces verts et des espaces de loisirs ;**
- **Des continuités ;**
- **Des espaces en eau ;**
- **Un front urbain d'intérêt régional,** correspondant à la ligne TGV ;
- **Des infrastructures de transports :** le SDRIF prévoit un projet de transport collectif en site propre de desserte territoriale aux abords de la RN 19 jusqu'à Brie-Comte-Robert et la mutation en boulevard urbain de la RN 19 jusqu'à Brie-Comte-Robert.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec le SDRIF dans la mesure où :

- Hormis pour l'extension de la zone d'activités, permise par la présence d'un secteur d'urbanisation préférentielle, aucune extension de l'espace urbanisé de 2013 n'est prévue dans le présent PLU conformément à l'objectif défini pour les communes de l'agglomération centrale. En effet, le PLU vise une densification des espaces urbanisés notamment pour le développement de l'habitat et des équipements qui s'opère à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;
- Le développement de la zone d'activités n'excède pas la capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha permise par la présence d'un secteur d'urbanisation préférentielle (environ 23 ha) ;
- Le présent PLU permet la protection de la majorité des espaces agricoles (hormis ceux concernés par l'extension de la zone d'activités), boisés, naturels et en eau et par conséquent garant de la préservation des continuités présentes sur le territoire par un classement adapté ;

- Le front urbain d'intérêt régional est respecté dans la mesure où l'extension de la zone d'activités s'appuie sur la ligne TGV. Celui-ci est notamment identifié sur la cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit la réalisation des infrastructures de transports prévues dans le SDRIF : la déviation de la RN 19 au Sud de la ligne TGV et la requalification de la RN 19 pour accueillir à terme un transport en commun en site propre.

Les obligations du SDRIF en matière de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitat

Le projet urbain de la commune de Santeny repose sur la création de nouveaux logements en comblant les dents creuses et les espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Depuis 2013, de nouveaux logements ont été créés ou sont en cours de réalisation au sein des espaces urbanisés et d'habitat de Santeny :

Logements créés ou en projet sur Santeny

		Nombre de logements total
Programme terminé	Programme de la Gare (2014)	50 (collectif)
Programme en cours de réalisation	Chemin des vignes	72 (collectif)
Programme en projet	Programmes rue de la Libération	157 (une résidence sénior de 90 logements et 67 logements en accession dont 60 logements collectifs et 7 maisons individuelles)
	Programme rue du Réveillon	25
Total	//	304

Ainsi, 304 logements ont été mis en œuvre depuis 2013.

A cela vient s'ajouter la programmation prévue par le présent PLU entre 2015 et 2025 :

Programmation des logements 2015-2025

Nom du secteur	Surface (m²)	Densité (lgts/ha)	Nbr de lgts voués à la démolition	Nbr de lgts supplémentaires	% de LS	dont LS
a et b	12131	50	0	61	100%	61
c	4260	100	24	18	100%	18
e	1696	145	1	23	100%	24
g	8091	20	0	16	100%	16
h	1537	70	1	9	100%	10
1	7243	17	0	12	40%	5
2	13877	17	0	24	40%	10
8	4782	15	0	7	30%	2
9	6716	25	0	17	60%	10
13	5831	40	0	23	65%	15
14	18487	15	0	27	30%	8
Autres opérations de renouvellement urbain (hors a, b, c, d, e, g, h et i)	4454	10	0	4	0%	0
Potentiel de division	49170	10	0	49	0%	0
Potentiel au sein des espaces libres tout confondu (Hors n°1, 2, 8, 9, 10, 12, 13, et 14)	22414	10	2	20	0%	0
Total	160689	//	28	310	//	179

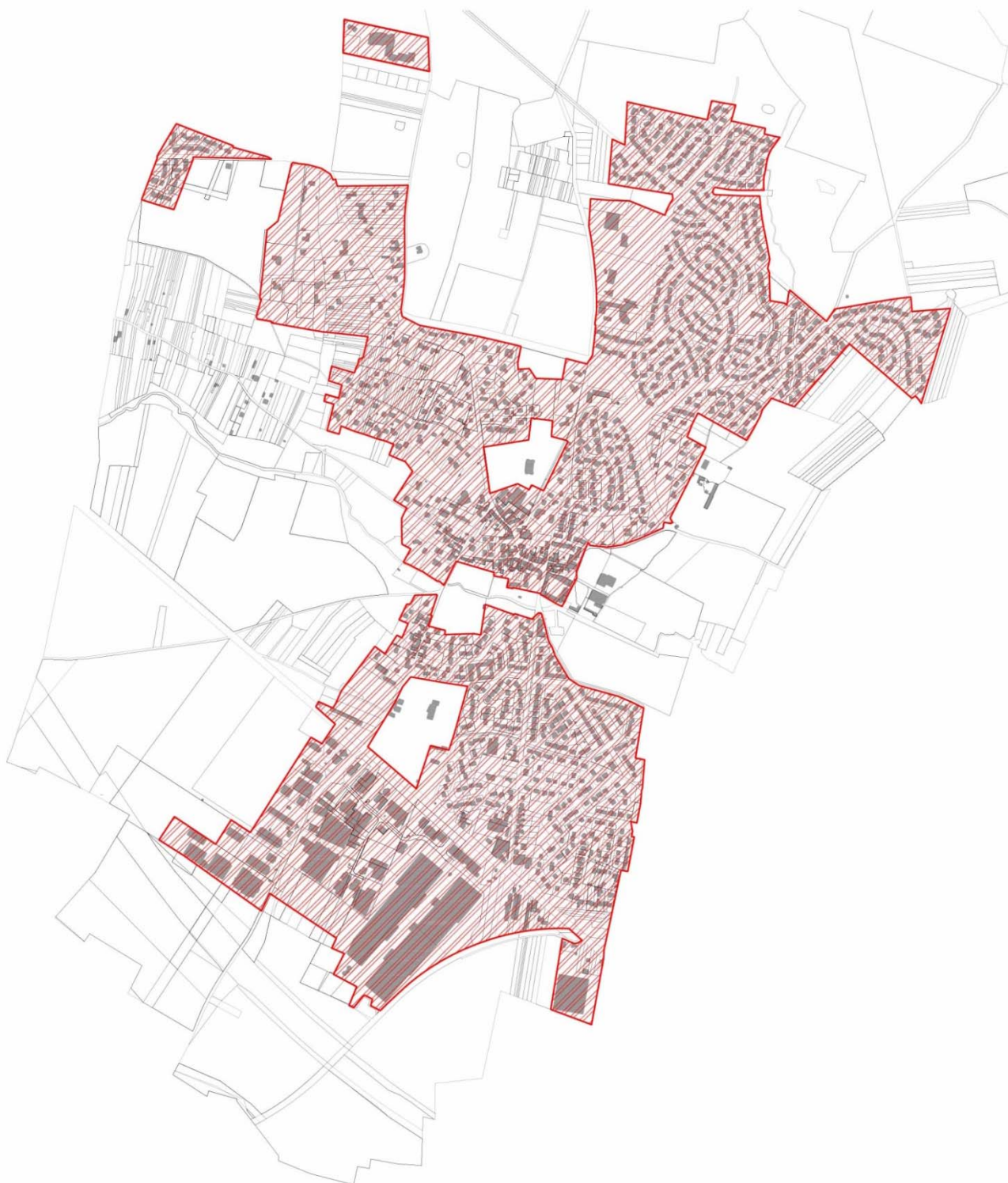
Entre 2015 et 2025, 310 nouveaux logements sont programmés sur l'espace urbanisé à fin 2013 de Santeny.

Ainsi, entre 2013 et 2025, 614 logements devraient être réalisés sur la commune de Santeny.

L'espace urbanisé de Santeny fin 2013

Légende

 Espace urbanisé



La densité humaine correspond à la somme des habitants et des emplois présents dans la commune divisée par la surface de l'espace urbanisé. Le SDRIF impose une augmentation de 10 % de la densité humaine sur l'espace urbanisé de 2013 à Santeny.

Bilan de la densité humaine entre 2013 et 2025

Nombre d'habitant en 2011 (INSEE)	3688
Estimation du nombre d'habitant supplémentaire entre 2011 et 2013 ¹	63
Estimation du nombre de logement supplémentaire entre 2013 et 2025 interne à l'espace urbanisé à fin 2013	614
Estimation de la taille des ménages en 2025	2,5
Estimation du nombre d'habitant supplémentaire entre 2013 et 2025 interne à l'espace urbanisé de 2013	1535
Nombre d'emploi sur Santeny en 2011 (INSEE)	1149
Surface de l'espace urbanisé à fin 2013 (ha)	214,9
Densité humaine à fin 2013 (pers/ha)	22,8
Densité humaine à fin 2025 (pers/ha)	29,9
Evolution de la densité humaine entre 2013 et 2025	31%

La densité humaine est estimée à 22,8 pers/ha fin 2013 sur la commune de Santeny.

La mise en œuvre de projets en cours et la programmation du PLU qui prévoit la création de 614 logements dans l'espace urbanisé et estime la taille des ménages en 2025 à 2,5 personnes/ménage entraînant ainsi un apport de 1535 habitants à l'horizon 2025, sans tenir compte du point mort, conformément aux modes de calcul de la densité définis par le SDRIF.

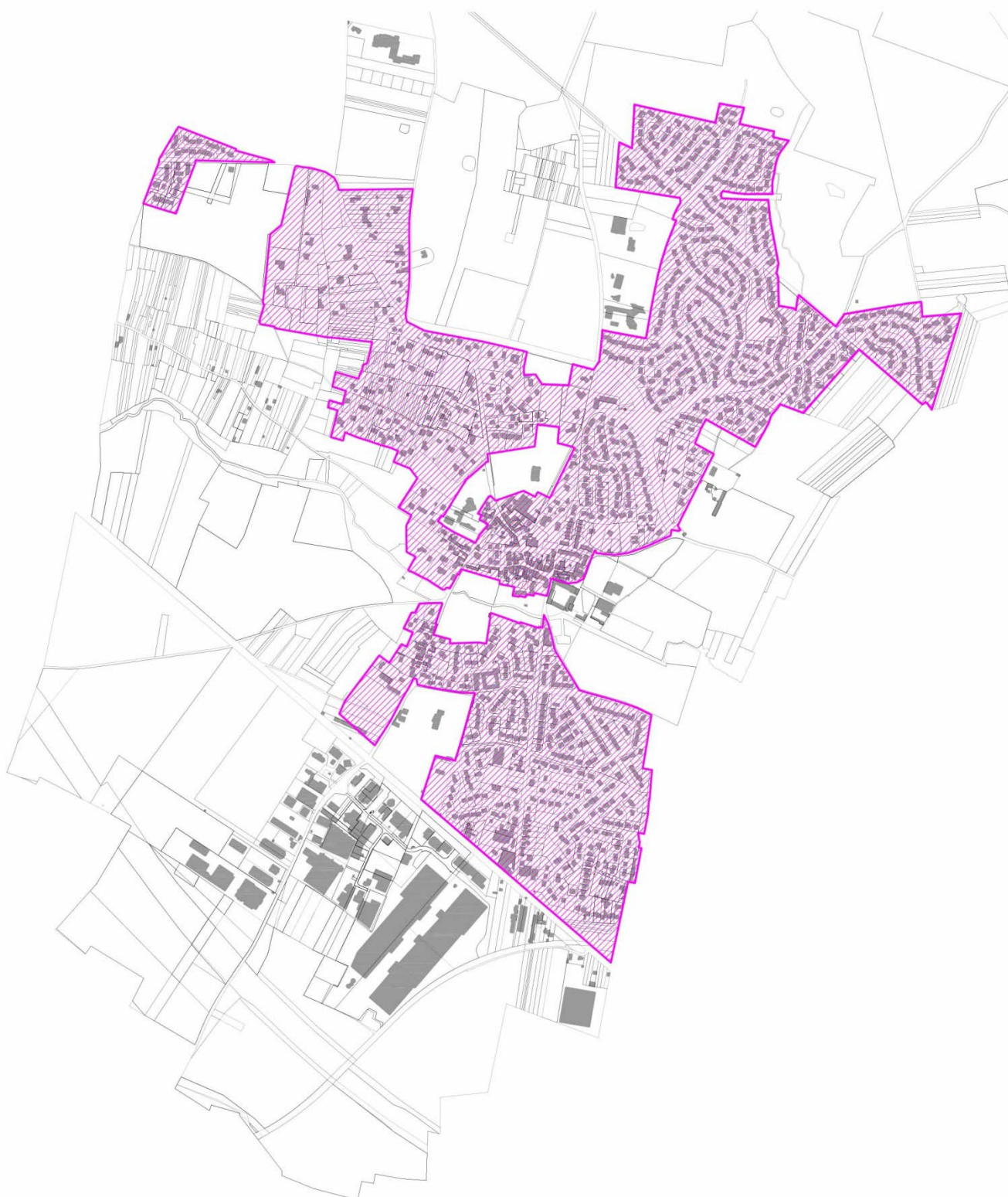
Ainsi, cet apport de population représente une évolution de 31 % de la densité humaine répondant ainsi à l'objectif de densification du SDRIF.

¹ Programme du Haut de Montanglos réalisé en 2012

L'espace d'habitat de Santeny fin 2013

Légende

 Espace d'habitat



La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs). Le SDRIF impose une augmentation de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat existant à fin 2013 à Santeny.

Bilan de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2013 et 2025

Nombre de logements en 2011 (INSEE)	1399
Estimation du nombre de logement supplémentaire entre 2011 et 2013 ²	25
Estimation du nombre de logement supplémentaire entre 2013 et 2025	614
Surface de l'espace urbanisé à vocation d'habitat (ha)	158,2
Densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013 (lgts / ha)	9,0
Densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2025 (lgts / ha)	12,9
Evolution de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2013 et 2025	43%

La densité moyenne des espaces d'habitat est estimée à 9,0 logements/ha à fin 2013 sur la commune de Santeny.

La mise en œuvre de projets en cours et la programmation du PLU qui prévoit la création de 614 logements dans l'espace d'habitat à fin 2013 amènent ainsi la densité moyenne des espaces d'habitat à 12,9 logements/ha à l'horizon 2025 soit une augmentation de 43 % entre 2013 et 2025. Cette augmentation répond ainsi aux objectifs de densification du SDRIF.

² Programme du Haute de Montanglos réalisé en 2012

Les objectifs du SDRIF en matière de densification des nouveaux espaces d'urbanisation

L'analyse de la compatibilité des nouveaux espaces d'urbanisation prévus au PLU avec le SDRIF, nécessite d'examiner le respect de l'augmentation des capacités d'accueil. Il s'agit de s'assurer que les nouveaux espaces d'urbanisation destinés à l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux emplois n'induit pas une dé-densification globale de l'espace urbanisé à l'horizon 2030.

En termes de calcul, il s'agit de vérifier que la densité humaine en 2030 (somme de la population et des emplois à l'horizon 2030 sur la superficie des espaces urbanisés en 2030) est bien strictement supérieure à la densité humaine en 2013 (somme de la population et des emplois à fin 2013 sur la superficie des espaces urbanisés à fin 2013).

Sur la commune de Santeny, l'unique extension de l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU est l'extension de la zone d'activités qui s'étend sur 23 ha.

L'estimation du nombre d'emplois supplémentaires à l'horizon du PLU soit 2025 est réalisée en prenant pour hypothèse que la densité d'emploi reste constante entre 2011 et 2025. La densité d'emplois en 2011 est estimée à 24,9 emplois/ha³.

Etude de dé-densification

Surface de l'espace urbanisé à fin 2013 (ha)	214,9
Surface des nouveaux espaces d'urbanisation au PLU (ha)	23,0
Estimation du nombre d'habitants à fin 2013	3751
Estimation du nombre d'habitant supplémentaire entre 2013 et 2025 sur l'espace urbanisé de 2025	1535
Nombre d'emploi sur Santeny en 2011 (INSEE)	1149
Estimation du nombre d'emploi supplémentaire entre 2013 et 2025	572
Densité humaine à fin 2013 (pers/ha)	22,8
Densité humaine à fin 2025 sur l'espace urbanisé de 2025 (pers/ha)	29,5

Sur Santeny, la densité humaine à l'horizon du PLU (29,5 pers/ha) est bien strictement supérieure à la densité humaine en 2013 (22,8 pers/ha) et répond ainsi à l'objectif de densification du SDRIF.

³ La surface de la zone d'activités existante est de 46,2 ha et le nombre d'emplois en 2011 est de 1149 d'après les données de l'INSEE.

3.2 Justification des objectifs du PADD et des OAP au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur Santeny sont les suivants :

Objectif du SRCE	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
Un objectif de préservation relatif au corridor de la sous-trame arborée lié à la présence de la forêt de Notre-Dame.	Le PADD a pour objectif de préserver et conforter la trame verte et bleue et notamment les réservoirs de biodiversité que sont les ZNIEFF « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » et « les pâtures de Montanglos » et les continuités qui s'y rapportent.
Un objectif de préservation des réservoirs de biodiversité relatif à la forêt de Notre-Dame et au ZNIEFF présentes sur le territoire.	L'ensemble de la forêt de Notre-Dame a fait l'objet d'un classement en zone N afin de préserver la qualité du site et des milieux naturels. Elle fait également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés. Concernant les pâtures de Montanglos, celles-ci sont presque dans leur totalité classées en zone N. Une petite partie cette ZNIEFF est concernée par un secteur soumis à OAP. Ainsi, pour garantir la préservation des continuités écologiques et des milieux naturels, les OAP définissent des prescriptions particulières et notamment la préservation de la biodiversité et la volonté de préserver des clôtures poreuses pour la faune sur ce secteur.
Un objectif de préservation du corridor alluvial lié à la présence du Réveillon.	Le PADD a pour objectif de préserver et restaurer le corridor alluvial constitué par le ru du Réveillon et de ses ripisylves. Ce cours d'eau est identifié sur le plan de zonage du PLU et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU.
<u>Eléments d'intérêt majeur :</u> • Secteurs de concentration de mares et de mouillères • Les mosaïques agricoles⁴	Le PADD a pour objectif de préserver l'ensemble des éléments de la trame bleue dont les mares et plans d'eau. Les zones humides et les corridors écologiques humide comprenant des mares sont identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'ensemble des espaces identifiés par le SRCE comme mosaïques agricoles est préservé puisqu'il fait l'objet d'un classement en zone agricole ou naturelle.

⁴ D'après le SRCE, la mosaïque agricole est une zone associant au sein des cultures, une proportion significative de milieux herbacés et de bosquets, y compris les vergers. Ces secteurs sont les plus favorables à la petite faune des plaines agricoles et constituent également des milieux favorables pour la flore.

3.3 Justification des objectifs du PADD et des OAP au regard du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres

Protection des milieux aquatiques

Le PLU de la commune de Santeny, de par son PADD, préserve les différents milieux aquatiques que sont :

- Les cours d'eau et les cours d'eau temporaire,
- Les mares et plans d'eau,
- Les milieux humides.

De plus, les zones humides avérées sont préservées sur la commune de Santeny via un zonage et un règlement adaptés. Concernant les zones humides potentielles, celles-ci ont fait l'objet de cartographies particulières. Lors de projet d'urbanisation dans ces secteurs, le pétitionnaire devra réaliser une étude pour avérer ou non la présence de milieux humides.

Gestion des eaux pluviales

De par son règlement, et notamment son article 4, la commune de Santeny prévoit une gestion des eaux pluviales respectant principalement le principe de zéro rejet. Pour cela, la commune a prescrit pour chacune des zones un taux de surfaces non construites et non réservées au stationnement afin d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Inondations

Le risque d'inondation présent sur le territoire communal a bien été pris en compte dans les documents d'urbanisme. En effet, il en est fait mention au sein du diagnostic et de l'article 2 du règlement des zones concernées. Une cartographie reprenant les zones de crue transmises par le SyAGE a été annexée au règlement.

Assainissement

Au sein de l'article 4 du règlement du PLU de Santeny, la commune prévoit une gestion des eaux usées en respectant notamment les principes suivants :

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour),
- L'évacuation des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Ressources en eau

Afin de préserver les ressources en eau, la commune de Santeny envisage une augmentation mesurée de sa population à l'horizon 2025 afin de préserver les réserves d'eau potable. De plus, elle prévoit le développement de l'habitat à l'intérieur des espaces urbanisés existants afin de préserver le maximum de terres naturelles et agricoles permettant ainsi le rechargement des nappes phréatiques.

Ainsi, le PLU de Santeny est compatible avec le SDAGE et le SAGE.

3.4 Justification des objectifs de développement du PADD et des OAP au regard des besoins de la commune

Besoins en matière de développement économique

Le besoin est satisfait par la pérennisation de la zone d'activités existante et l'extension envisagée de cette zone. La municipalité souhaite également préserver les activités diffuses sur le territoire par la mise en place d'un règlement adapté.

Besoins de surfaces agricoles et de développement forestier

Il s'agit de pérenniser l'économie agricole en préservant la majeure partie des terres agricoles de Santeny. Concernant le développement forestier, les boisements existants sont à préserver notamment pour leur richesse écologique. Ces deux entités sont identifiées sur le PADD à des fins de préservations.

Besoins d'aménagement de l'espace

La commune comprend au sein de son tissu bâti des espaces libres et des espaces de reconversion dont elle encadre l'aménagement futur par des OAP, en termes de paysage, d'environnement mais aussi de desserte. Ces OAP permettent également d'imposer une programmation permettant de répondre à l'objectif démographique et à l'objectif réglementaire de mixité.

Besoins d'environnement

Le projet communal prévoit de ne pas étendre le village en dehors de l'extension de la zone d'activités et d'interdire toute extension pour le développement de l'habitat dans un souci, conformément aux obligations du SDRIF, de limiter l'étalement urbain. Les éléments naturels fondant le paysage et les espaces à enjeux écologiques (boisements, ru,...) sont également préservés dans l'optique de préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire.

Besoins d'équilibre social de l'habitat

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, la programmation de logements réalisée par l'intermédiaire des OAP permet de répondre à l'objectif réglementaire de mixité sociale. Elle permet également d'imposer des densités minimales différentes sur les secteurs permettant d'assurer une diversification de l'offre de logements (densité allant de 15 à 100 logements/ha).

Besoins en matière de déplacements :

Afin de répondre aux problèmes de circulation et de répondre à la demande de transport en commun, le PADD prévoit :

- La requalification de la RN 19 afin d'accueillir une ligne de transport en commun en site propre ;
- La déviation de la RN 19 au Sud de la ligne TGV ;
- L'adaptation du réseau viaire afin d'améliorer l'accessibilité de la RN 19 depuis le bourg de Santeny.

Enfin le PADD et les OAP identifient des liaisons douces à préserver et des cheminements à créer.

Besoins en commerces, équipements et services :

Ce besoin est satisfait par leur pérennisation voire leur développement permis et favorisé par le règlement.

Plan Local d'Urbanisme – Santeny

-  Limite de zone
-  Périmètres des secteurs soumis au respect des Orientations d'Aménagement de de Programmation
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé - Espace vert
-  Lisière des espaces boisés de plus de 100 ha
-  Corridor écologique humide
-  Cours d'eau
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Protection et mise en valeur du patrimoine et du paysage

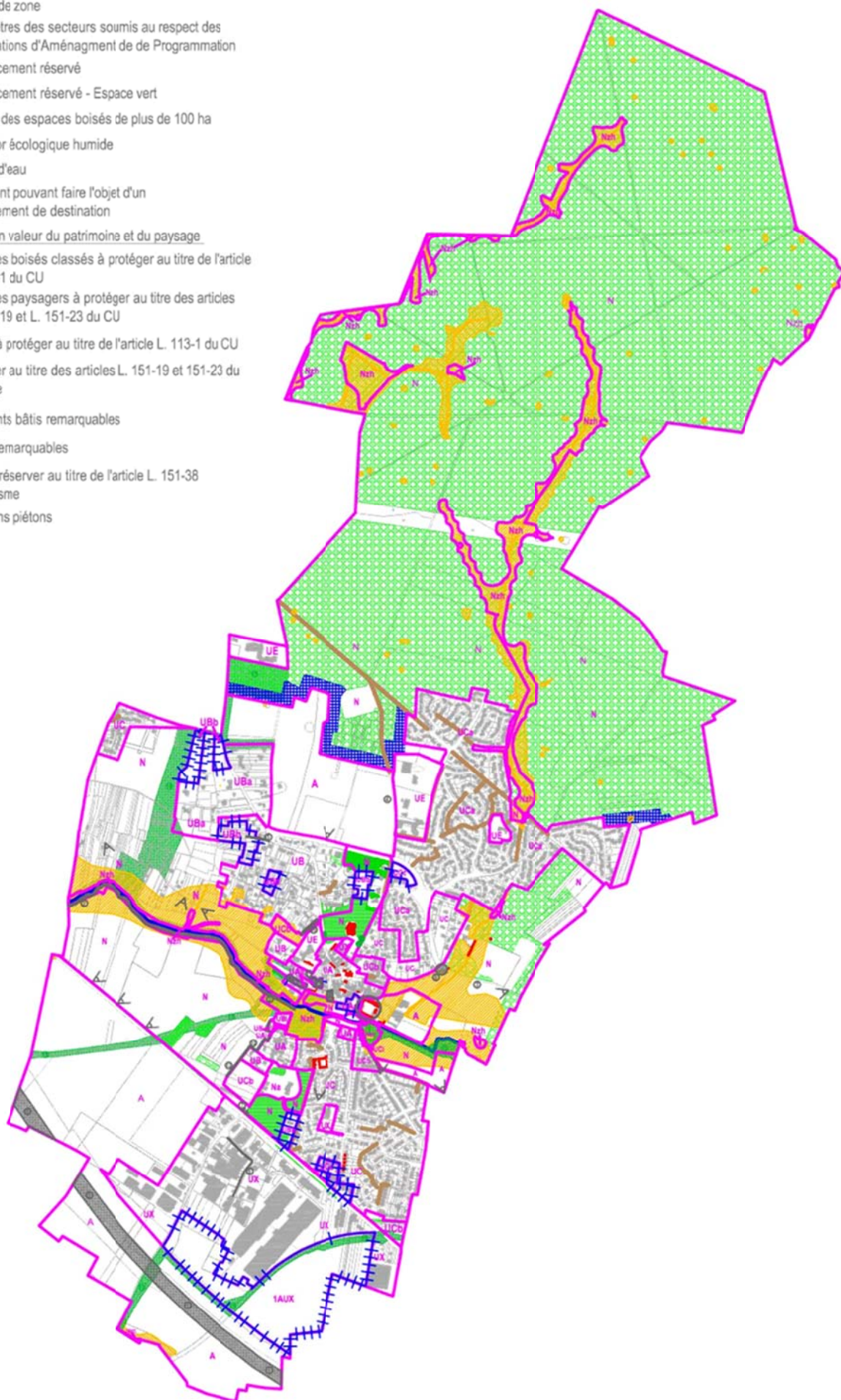
-  Espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L. 113-1 du CU
-  Espaces paysagers à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU
-  Arbre à protéger au titre de l'article L. 113-1 du CU

Eléments à préserver au titre des articles L. 151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme

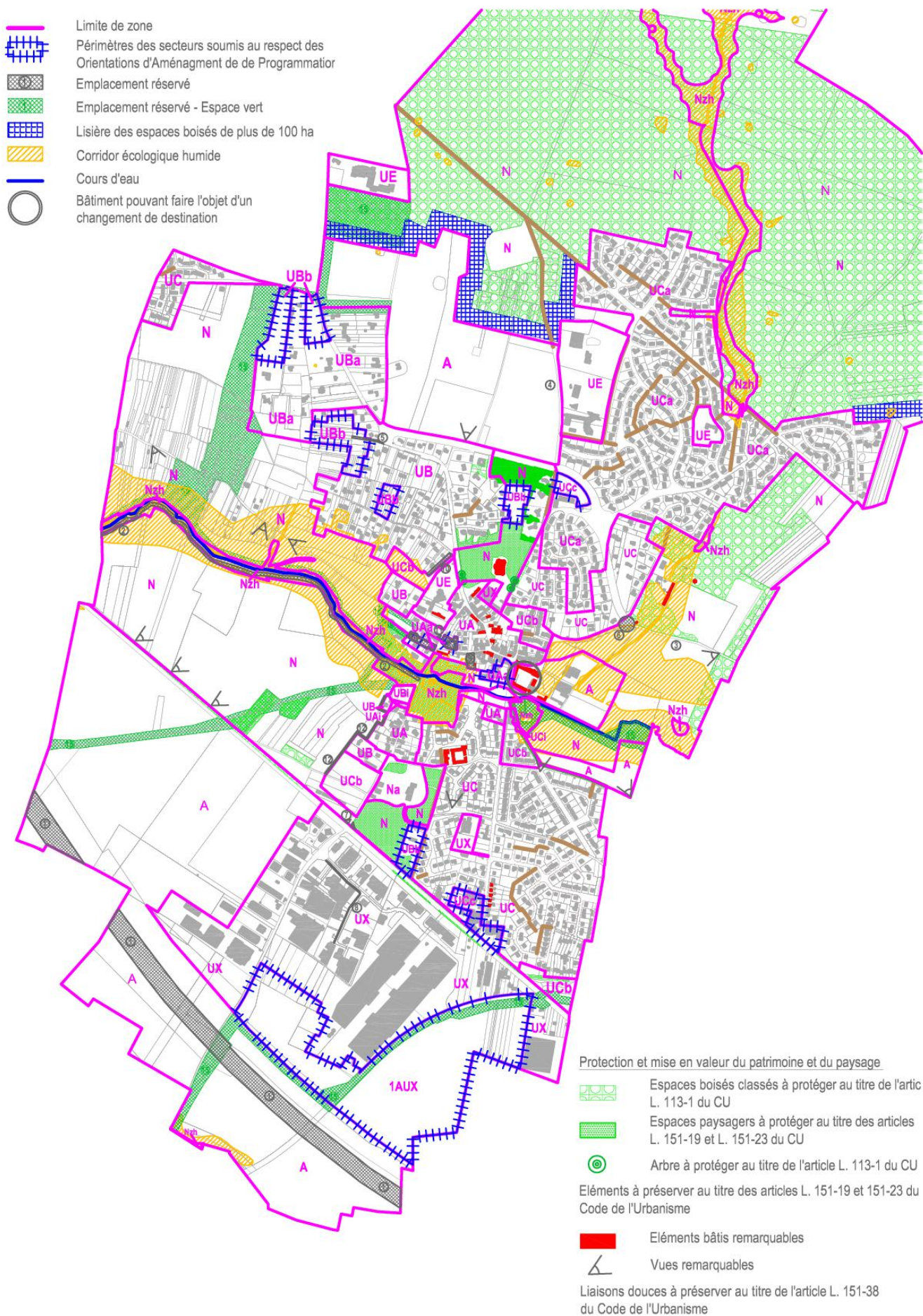
-  Eléments bâtis remarquables
-  Vues remarquables

Liaisons douces à préserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme

-  Chemins piétons



Plan Local d'Urbanisme – Santeny



4. Les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

4.1 Justifications du zonage et du règlement

Les pages ci-avant montrent le zonage du PLU, à deux échelles : ensemble du territoire et zoom l'espace urbanisé.

a) Traduction réglementaire du PADD

Conformément aux orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les grands principes fondant l'élaboration du règlement sont notamment les suivants :

- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, paysager et environnemental ;
- la diversification de l'offre de logements ;
- la compacité des tissus urbains notamment par l'assouplissement des règles d'implantation et de volumétrie dans la zone UA (centre ancien) et dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (UAa, UBb et UCc) ;
- la pérennisation et le développement du niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir ;
- la pérennisation du dynamisme économique.

Le zonage et le règlement permettent ainsi :

- La pérennisation de l'activité agricole qui se traduit par un règlement adapté sur la zone concernée et qui est garantie sur la commune par la délimitation de zones agricoles suffisamment vastes pour maintenir l'exploitation des terres.
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et naturel qui sont assurées par l'identification des éléments patrimoniaux et de biodiversité au titre des articles L. 151-19 et 151-23 et des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1.
- La réalisation des objectifs de diversification de l'habitat et de densification des espaces urbanisés en identifiant dans chacune des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB et UC) des secteurs spécifiques soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, où sont notamment imposés des densités minimales et des taux minimums de logements sociaux.
- La pérennisation et le développement de l'offre d'équipements, de services et de commerces par le règlement qui autorise ces vocations dans toutes les zones urbaines et dans les zones à urbaniser.
- Sur le plan du développement économique, les zones existantes à vocation d'activités économiques au Sud de la RN 19 sont maintenues et une extension en continuité est prévue par le PLU pour favoriser le développement des activités économiques.

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U », (R. 123-5.) ;
- les zones à urbaniser, dites zones « AU » (R. 123-6.) ;
- la zone agricole, dite zone « A » (R. 123-7) ;
- la zone naturelle, dite zone « N » (R. 123-8).

Les zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du PADD.

➤ **ZONE UA**

Affectation au PLU

Cette zone correspond au centre ancien de Santeny affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs et aux activités qui en sont le complément naturel. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen.

Cette zone comporte deux secteurs :

- un secteur UAa devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- un secteur UAi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

- Suppression de deux zones UA situées à l'Est de la commune puisque celles-ci ne comportaient pas de construction et étaient isolées du centre-ancien de Santeny (zones reclassées en zone UC).
- Suppression d'une partie de la zone UA présente sur le Château de Santeny au profit des zones UX et N afin de permettre le développement des activités qui y sont menées et de préserver l'entrée du Château donnant sur la rue du Rocher.
- Classement en secteur UAi des zones UA impactées par le risque d'inondation dû à la présence du ru du Réveillon.
- Intégration de la totalité de la place de Gondy dans le périmètre de la zone UA (secteur UAa) étant donné que cet espace stratégique en cœur de village entre dans un projet de renouvellement et de densification de l'espace urbanisé.

➤ **ZONE UB**

Affectation au PLU

Principalement affectée à l'habitation, la zone UB correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir du bourg ancien. Elle est principalement occupée par de l'habitat individuel discontinu.

Elle peut accueillir, outre des constructions ayant cette destination, des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone comporte trois secteurs :

- un secteur UBa présentant un tissu pavillonnaire moins dense,
- un secteur UBb devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- un secteur UBi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

- Les secteurs UBa du PLU approuvé précédemment sont reclassés en zone UB au présent PLU.
- Le secteur UBb du PLU approuvé précédemment est renommé UBa dans le présent PLU.
- Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'un secteur particulier UBb.
- Un secteur UBi est créé pour les secteurs concernés par le risque inondation.

- Le périmètre du secteur UBA, dans sa partie Sud, est réduit pour des raisons d'impossibilité d'accès au terrain non construit et passe en zone N.
- Le secteur UBd au PLU approuvé précédemment passe en zone UC.
- Intégration de la zone UC au PLU approuvé précédemment au Nord-Ouest du Château de Santeny dans la zone UB.

➤ **ZONE UC**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat réalisé majoritairement par opération d'aménagement d'ensemble dans le prolongement du bourg ancien. Elle provient de la fusion des zones UC et UD du PLU précédent.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- un secteur UCa correspondant au Domaine de Santeny qui comporte des caractéristiques particulières en matière d'aspect extérieur des constructions,
- un secteur UCb correspondant à un tissu urbain plus dense comportant de l'habitat individuel groupé et collectif,
- un secteur UCc devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- un secteur UCi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

- Le zonage de la zone UC provient de la fusion des zones UC et UD du PLU approuvé précédemment.
- Maintien d'un secteur particulier pour préserver les caractéristiques particulières du Domaine de Santeny (UCa).
- Intégration des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc réalisés ou en cours et des secteurs comportant des logements collectifs ou semi-collectif du PLU approuvé dans un secteur UCb permettant de conserver les caractéristiques de ces secteurs.
- Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'un secteur particulier UCc.
- Un secteur UCi est créé pour les secteurs concernés par le risque inondation.
- Intégration du secteur UBd du PLU précédemment approuvé à la zone UC.
- Reclassement de la zone UC au Nord-Ouest du Château de Santeny du PLU précédemment approuvé en zone UB au présent PLU puisque ces deux espaces présentent des caractéristiques urbaines similaires.
- Intégration du centre commercial du Domaine de Santeny (UXd au PLU approuvé) au sein du secteur UCa puisqu'un espace libre stratégique pour le développement de l'habitat (faisant l'objet d'OAP) est présent aux abords du centre commercial. De plus, les constructions à destination commerciale sont autorisées dans ce secteur et de ce fait ne compromettent aucunement l'activité des commerces qui y sont présents.
- Intégration des zones UBA et UBc limitrophes aux zones UC et UD dans la partie Est et Sud de la commune au sein des zones UC au présent PLU afin de tendre vers une harmonisation des tissus urbains sur ces secteurs.
- Intégration des deux zones UA au PLU précédent, situées en limite de la commune de Servon, dans la zone UC puisque ces deux zones sont actuellement non bâties et ne présentent donc pas d'enjeux de préservation du tissu urbain ancien.

➤ **ZONE UE**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces dédiés aux équipements collectifs publics ou privés, ainsi qu'aux logements ou installations qui leur sont dédiés.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

Le périmètre des zones UE n'a pas évolué par rapport au PLU précédent.

➤ **ZONE UX**

Affectation au PLU

Cette zone est dédiée aux activités économiques et provient des secteurs UXa, UXb, UXc et en partie des zones 1AUXa, 1AUXb et 2AU du PLU précédent. Une partie de ces zones à urbaniser a été intégrée à la zone UX puisqu'elle était en partie urbanisée. La zone UX est destinée à accueillir des activités de bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

- Fusion des secteurs UXa, UXb et UXc au sein d'une zone UX afin d'harmoniser les prescriptions relatives aux zones d'activités sur la commune de Santeny.
- Passage de la zone 2AU présente rue du Point du Jour actuellement urbanisée en zone UX puisque ce secteur présente actuellement des constructions à vocation d'activité que la commune souhaite pérenniser.
- Passage des parcelles construites de la zone 1AUXa en zone UX.
- Suppression de la zone UXd (centre commercial du Domaine de Santeny) au profit de la zone UC puisqu'un espace libre stratégique pour le développement de l'habitat (faisant l'objet d'OAP) est présent aux abords du centre commercial. De plus, les constructions à destination de commerce sont autorisées dans le secteur UC ce qui ne compromet en rien l'activité du centre commercial.
- Création d'une zone UX au sein du domaine du Château de Santeny au détriment de la zone UA afin de permettre le développement des activités qui y sont menées.

➤ **ZONE 1AUX**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de Santeny. Cette zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

Cette zone provient d'une partie des zones 1AUXa, 1AUXb et a été étendue sur de la zone agricole. La limite de cette zone s'appuie sur la ligne TGV qui a été identifiée comme un front urbain régional au SDRIF.

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

La zone A est une zone à protéger en raison de son potentiel agricole. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

- Suppression d'un petit espace de la zone A à l'Ouest du bourg au profit des zones N et UB. Cet espace de la zone A reclassé en zone UB correspond à une compensation d'un espace de la zone UB reclassé en zone N. Cette compensation a été réalisée dans un but de compacité de l'espace urbanisé et afin de limiter les besoins en infrastructure de déplacement dans le cadre de la densification.
- Suppression d'une partie de la zone agricole au Nord de la ligne TGV au profit de la zone 1AUX correspondant à l'extension de la zone d'activités.
- Extension du périmètre de la zone A présente autour de la ferme des Lyons pour permettre l'évolution de ce siège d'exploitation agricole.

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend deux secteurs :

- un secteur Na correspondant au parc du Bras de Fer et permettant le développement de la maison de retraite, dans lequel elle est implantée ;
- un secteur Nzh permettant le maintien et la protection des zones humides avérées.
- Extension de la zone N présente sur le Château de Santeny au détriment de la zone UA afin de préserver l'entrée du Château donnant sur la rue du Rocher.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé précédemment :

- Extension du périmètre de la zone N au Nord du chemin des Vignes au détriment de la zone A et UBb au PLU précédent. En effet, la zone A présente un caractère naturel et non agricole et l'urbanisation de la zone UBb est très contrainte du fait du manque d'accessibilité à cet espace ;
- Diminution du périmètre du secteur Na au profit de la zone N afin de préserver les boisements existants dans le parc de la maison de retraite existante ;
- Diminution du périmètre de la zone N aux abords de la ferme des Lyons au profit de la zone A ;
- Création d'un secteur Nzh relatif à la protection des zones humides avérées.

b) Justification des règles édictées dans chaque zone

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ;
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement ;
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles.

- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;
- Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
- Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles relatifs à la superficie minimale des parcelles et au coefficient d'occupation des sols (COS) ne peuvent plus être règlementés depuis la loi ALUR.

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Justifications des règles édictées aux articles 3, 4, 12, 15 et 16

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

De plus, dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat (UA, UB et UC), des normes ont été imposées pour les accès et les voies nouvelles pour satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation automobile.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

Concernant l'assainissement, les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant au règlement d'assainissement établi par le gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement (SyAGE ou Conseil Départemental), et qui est annexé au présent PLU. Les principales prescriptions de ces règlements sont repris au sein de l'article 4 du règlement du PLU.

Article 12 : Normes de stationnement

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions. Il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de

places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Conformément au PDUIF, les prescriptions incluent des dispositions relatives aux emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention pour les constructions nouvelles.

En outre, des normes de places de stationnement pour les vélos, définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France, sont imposées afin de favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Afin de préserver l'environnement et la prise en compte des objectifs du développement durable et notamment de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la commune préconise l'utilisation de matériaux spécifiques et la prise en compte de certaines techniques de constructions pour les nouvelles constructions.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article 15 est réglementé afin que les aménageurs anticipent les besoins futurs en matière de réseaux de communication électroniques dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues pour les autres articles ainsi que leurs justifications.

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone UA Zone correspondant au centre ancien de Santeny affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs et aux activités qui en sont le complément naturel. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle comporte : • un secteur UAa devant être compatible avec les OAP, • un secteur UAi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.	Sont autorisés : habitat, commerce, équipement, bureaux, hébergement hôtelier et artisanat (ce dernier sous condition d'être jugé compatible avec le voisinage du point de vue des nuisances). L'implantation et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises sont interdites. En secteur UAa, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les OAP.	Les constructions doivent être implantées : • soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existante ou à créer. • soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait. • soit en retrait de 2 m minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur en maçonnerie pleine dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.
Objectifs et justifications Cette zone centrale accueille les habitations les plus anciennes de Santeny. Objectif général : Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du secteur ancien tout en y permettant une densification du tissu urbain via les opérations de renouvellement urbain.	Justification des limitations : Maintenir la mixité des fonctions dans le centre ancien et la pérennité des activités existantes sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage urbain. Permettre en UAa la densification des zones urbaines existantes en mettant en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble et notamment via le renouvellement urbain.	Justification des limitations : Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des secteurs anciens, sans pour autant imposer une continuité bâtie systématique à l'alignement des voies. Permettre une densification dans les arrières de parcelle.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zone UA Centre-Ancien	Les constructions doivent être implantées: • soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; • soit en observant une marge de recul : - o à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures, - o 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.	Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 2,50 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit en retrait, soit adossées sur une seule limite. Dans le cas d'une marge de recul, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir) et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.	Justification des limitations : Conservation des règles existantes afin de préserver les caractéristiques urbaines actuelles.

ZONE	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone UA Centre-Ancien	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. En cas de commerces ou d'activités, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 75 %.	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). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 10 mètres (R+2). Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Conserver les caractéristiques du tissu urbain existant mêlant le bâti et les espaces de jardin.	Justification des limitations : Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain Préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties.

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone UA Centre-Ancien	<u>Principales dispositions</u> <u>Toitures</u> : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. 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 somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture. <u>Façades</u> : Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures. <u>Clôtures en bordure de voie</u>: Elles sont constituées : • Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, • 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.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites. Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément. Ce pourcentage peut être réduit dans le cadre des dispositions de l'article UA-9 en cas de commerces en rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10 %. Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle. Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Préserver l'aspect des constructions traditionnelles dans le centre ancien.	Justification des limitations : Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau. Favoriser la qualité du cadre de vie. Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone UB Cette zone correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir du bourg ancien. Elle est actuellement occupée par de l'habitat individuel discontinu. Elle comporte : • un secteur UBA présentant un tissu pavillonnaire moins dense, • un secteur UBb devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, • un secteur UBi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.	Sont autorisés : habitat, commerce, équipement, bureaux, hébergement hôtelier et artisanat (ce dernier sous condition d'être jugé compatible avec le voisinage du point de vue des nuisances). L'implantation et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises sont interdites. En secteur UBb, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les OAP.	Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBb), les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 8 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Dans le secteur UBb (concerné par des OAP), les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Objectifs et justifications La zone UB recouvre les secteurs d'extension du tissu ancien. Elle est majoritairement occupée par de l'habitat individuel présentant une densité plus faible que sur le reste de la commune.	Justification des limitations : Permettre une mixité des fonctions dans les zones pavillonnaires et la pérennité des quelques activités existantes sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage urbain. Permettre en UBb la densification des zones urbaines existantes en mettant en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble.	Justification des limitations : Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des zones pavillonnaires moins denses tout en permettant une densification sur des secteurs spécifiques comportant une accessibilité satisfaisante.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zone UB Zone pavillonnaire moins dense	Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa), la marge de recul est au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre pro-priété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies. Dans le secteur UBa, la marge de recul est au moins égale à 7 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de par-celles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre pro-priété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.	Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa), un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës. Dans le secteur UBa, un retrait de 14 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : Permettre un accès à l'arrière du bâti et éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir).	Justification des limitations : Préserver les caractéristiques urbaines actuelles.

ZONE	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone UB Zone pavillonnaire moins dense	Dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa) : 30 % de la superficie de la propriété, Dans le secteur UBa : 15 % de la superficie de la propriété.	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). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1). Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Conserver les caractéristiques du tissu urbain existant mêlant le bâti et les espaces de jardin.	Justification des limitations : Hauteur maintenue par rapport au PLU précédemment approuvé. Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone UB Zone pavillonnaire moins dense	<u>Principales dispositions</u> <u>Toitures</u> : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. 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°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture. <u>Façades</u> : Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures. <u>Clôtures en bordure de voie</u>: Elles sont constituées : • Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, • 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	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites. Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 55 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément. Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle. Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Préserver l'aspect des constructions existantes. Encadrer l'utilisation de certaines techniques de constructions afin de préserver un ensemble cohérent.	Justification des limitations : Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau. Favoriser la qualité du cadre de vie. Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone UC Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat réalisé majoritairement par opération d'aménagement d'ensemble dans le prolongement du bourg ancien. Elle comporte : • un secteur UCa correspondant au Domaine de Santeny comportant des caractéristiques particulières en matière d'aspect extérieur des constructions, • un secteur UCb correspondant à un tissu urbain plus dense comportant de l'habitat individuel groupé et collectif, • un secteur UCc devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, • un secteur UCi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.	Sont autorisés : habitat, commerce, équipement, bureaux, hébergement hôtelier et artisanat (ce dernier sous condition d'être jugé compatible avec le voisinage du point de vue des nuisances). L'implantation et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises sont interdites. En secteur UCc, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les OAP.	Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception des secteurs UCb et UCc), les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Cette distance est portée à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique en ce qui concerne les entrées de garages. En bordure de l'avenue de la Saussaye, les constructions sont toutefois implantées à une distance de l'alignement comprise entre 5 et 7 mètres. Dans les secteurs UCb et UCc, les constructions peuvent s'implanter : • soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, • soit en retrait de 3 m minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Objectifs et justifications La zone UC recouvre les secteurs d'extension du tissu ancien réalisés majoritairement par des opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est majoritairement occupée par de l'habitat individuel. Le secteur UCb correspond à des opérations d'habitat plus denses comportant de l'habitat individuel groupé et des logements collectifs.	Justification des limitations : Permettre une mixité des fonctions dans les zones pavillonnaires et la pérennité des quelques activités existantes sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage urbain. Permettre en UCc la densification des zones urbaines existantes en mettant en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble.	Justification des limitations : Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des zones pavillonnaires. Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines et des secteurs plus denses (habitat individuel groupé et logements collectifs). Permettre une densification sur des secteurs spécifiques comportant une accessibilité satisfaisante.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zone UC Zone d'habitat réalisé par opérations d'aménagement d'ensemble	Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception des secteurs UCb et UCc), les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. La marge de recul est au moins égale : • à 4 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures, • à 2,50 m 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 ». Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles. 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 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures, • à 2,50 m 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 ».	Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Respecter le mode d'implantation actuel des constructions Permettre un accès à l'arrière du bâti et éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir).	Justification des limitations : Préserver les caractéristiques urbaines actuelles.

ZONE	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone UC Zone d'habitat réalisé par opérations d'aménagement d'ensemble	Dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc) : 40 % de la superficie de la propriété. Dans le secteur UCc : 50 % de la superficie de la propriété.	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). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1). Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Conserver les caractéristiques du tissu urbain existant mêlant le bâti et les espaces de jardin. Permettre une occupation du sol plus importante dans les secteurs d'habitat individuel groupé et collectif.	Justification des limitations : Hauteur harmonisée avec la zone UB pour favoriser une cohérence urbaine sur l'ensemble du territoire de Santeny. Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain.

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone UC Zone d'habitat réalisé par opérations d'aménagement d'ensemble	<u>Principales dispositions</u> <u>Toitures</u> : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Les châssis de toit doivent être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre. Dans le secteur UCa : Les toitures doivent conserver le matériau et la couleur (vieilli brun) d'origine. <u>Façades</u> : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit. Dans le secteur UCa : Les bâtiments et l'aménagement de leurs abords doivent présenter ou conserver des caractéristiques d'origine des matériaux et d'aspect du bâtiment principal. <u>Les clôtures en bordure de voie sont constituées :</u> • Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 m de la limite séparative • Soit d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m, éventuellement doublé de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 m, et implantée à au moins 0,50 m de la limite séparative.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites. Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle. Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent : • Dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc) au moins 40 % ; • Dans le secteur UCc au moins 35 %.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Préserver l'aspect des constructions existantes et notamment l'aspect des constructions dans le domaine de Santeny par l'intermédiaire de prescriptions particulière.	Justification des limitations : Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau. Favoriser la qualité du cadre de vie. Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone UE Cette zone correspond aux espaces dédiés aux équipements collectifs publics ou privés, ainsi qu'aux logements ou installations qui leur sont dédiés.	Sont autorisés : l'habitat, sous condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées, et les équipements.	Les constructions doivent s'implanter : • soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, • soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Objectifs et justifications : La zone UE recouvre les secteurs de la ville accueillant des équipements communaux. Cette zone particulière permet d'édifier des règles en faveur de leur maintien et leur développement.	Justification des limitations : Permettre le développement des équipements ainsi que les habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage.	Justification des limitations : Laisser de la souplesse en termes d'implantation des constructions pour l'édification des équipements.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone UE Zone urbaine à vocation d'équipement	Les constructions doivent s'implanter : • soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, • soit en recul d'au moins 1 mètre.	Pas de règle	Pas de règle	La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Laisser de la souplesse en terme d'implantation des constructions pour l'édification des équipements.	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des équipements.	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des équipements.	Justification des limitations : Hauteur conforme à l'existant.

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone UE Zone urbaine à vocation d'équipement	<u>Principales dispositions</u> <u>Toitures</u> : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques. <u>Façades</u> : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. <u>Les clôtures</u> : Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites. La limite de l'alignement est marquée soit par une absence de clôture, soit par une clôture constituée d'une haie, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), composée d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, soit par un grillage plastifié vert. La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres, éléments de portails non compris.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites. Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de l'unité foncière et sont traitées en jardin d'agrément. Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des équipements. Assurer une bonne insertion paysagère des équipements dans leur environnement	Justification des limitations : Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau. Favoriser la qualité du cadre de vie. Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone UX Cette zone est vouée aux activités économiques.	Sont autorisés : l'habitat, sous condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités, le commerce, les équipements, le bureau, les entrepôts, l'artisanat, l'industrie et l'hébergement hôtelier. Sont également interdit : • L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances est incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur. • Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Objectifs et justifications La zone UX recouvre les secteurs de la ville accueillant les activités économiques. Cette zone particulière permet d'édifier des règles en faveur de leur maintien et leur développement.	Justification des limitations : Permettre le développement des activités en compatibilité avec celles existantes et en tenant compte des risques et nuisances potentiels.	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions notamment dans les secteurs UXb et UXc du PLU en vigueur qui présentaient des reculs de respectivement 9 et 6 mètres. Respecter le mode d'implantation actuel des constructions

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zone UX Cette zone est vouée aux activités économiques.	Les constructions sont implantées : • sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à condition qu'aucun bâtiment comportant des ouvertures ou des jours de souffrance en limite séparative ne soit déjà implanté en limite séparative sur la parcelle contigüe ; • ou en observant une marge de recul. La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 4 mètres.	Pas de règle
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions. Respecter le mode d'implantation actuel des constructions	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions à vocation d'activités économiques.

ZONE	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone UX Cette zone est vouée aux activités économiques.	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.	La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur totale des totems ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Assurer des caractéristiques urbaines similaires sur l'ensemble de la zone d'activités.	Justification des limitations : Harmoniser les hauteurs sur l'ensemble des zones d'activités.

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone UX Cette zone est vouée aux activités économiques.	Principales dispositions Toitures : Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Façades : Les différents murs des bâtiments y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et aux bâtiments voisins, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) 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. Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites. Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 15 % de la surface du terrain. Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle. Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. L'emplacement réservé n°1 (à l'exception de la chaussée) doit être aménagé en jardins ou plantée à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement	Justification des limitations : Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau. Favoriser la qualité du cadre de vie. Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone 1AUX Cette zone est vouée au développement des activités économiques.	Sont autorisés : l'habitat, sous condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités, le commerce, les équipements, le bureau, les entrepôts, l'artisanat, l'industrie et l'hébergement hôtelier. Sont également interdit : • L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances est incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur. • Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone.	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Objectifs et justifications Il s'agit d'un espace stratégique, identifié par le SDRIF, en continuité avec les zones d'activités existantes, permettant de développer l'activité économique sur le territoire de Santeny.	Justification des limitations : Permettre le développement des activités économiques en compatibilité avec celles existantes (zone UX).	Justification des limitations : Assurer une continuité et une cohérence architecturale entre l'extension et la zone d'activités existante.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zone 1AUX Cette zone est vouée au développement des activités économiques.	Les constructions sont implantées : • sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à condition qu'aucun bâtiment comportant des ouvertures ou des jours de souffrance en limite séparative ne soit déjà implanté en limite séparative sur la parcelle contigüe ; • ou en observant une marge de recul. La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 4 mètres.	Pas de règle
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions. Assurer une cohérence architecturale entre l'extension et la zone d'activités existante.	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions à vocation d'activités économiques.

ZONE	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone 1AUX Cette zone est vouée au développement des activités économiques.	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.	La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur totale des totems ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Assurer des caractéristiques urbaines similaires sur l'ensemble de la zone d'activités.	Justification des limitations : Harmoniser les hauteurs sur l'ensemble des zones d'activités.

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone 1AUX Cette zone est vouée au développement des activités économiques	Principales dispositions Toitures : Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Façades : Les différents murs des bâtiments y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et aux bâtiments voisins, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) 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. Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites. Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 15 % de la surface du terrain. Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle. Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. L'emplacement réservé n°1 (à l'exception de la chaussée) doit être aménagé en jardins ou plantée à raison d'un arbre de haute tige par 100 m². En outre, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement Assurer une cohérence architecturale entre l'extension et la zone d'activités existante.	Justification des limitations : Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau. Favoriser la qualité du cadre de vie. Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone A Zone à protéger en raison de son potentiel agricole. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.	Sont autorisés : les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les équipements et les constructions à destination d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole La création d'installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement agricole. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition de respecter les deux alinéas ci-dessous : • dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 60 m² et dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m² ; • dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, y compris les bâtiments annexes (garage, véranda, abri de jardin) à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme initiale (permis de construire ou déclaration préalable).	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.
Objectifs et justifications Cette zone s'étend sur les espaces cultivés et les exploitations agricoles en activité. De par des prescriptions particulières, elle permet le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire.	Justification des limitations : Assurer la pérennisation des activités agricoles. Permettre une éventuelle implantation de bâti agricole, sous conditions d'en démontrer la nécessité. Permettre l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes non liées à l'activité agricole.	Justification des limitations : Maintien des reculs par rapport au PLU précédemment approuvé. Des retraits sont imposés afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zone A Zone à caractère agricole.	Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 mètres des limites séparatives de propriété située en zone urbaine.	Pas de règle
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Des retraits sont imposés afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions et d'éviter d'éventuelles nuisances vis-à-vis de l'habitat proche.	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions à vocation agricole.

ZONE	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone A Zone à caractère agricole.	Pas de règle	La hauteur totale des constructions nouvelles à destination d'habitat ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel et ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1). La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole n'excèdera pas 12 mètres. Les serres présenteront une hauteur maximale de 5 mètres.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Maintien de la non réglementation de l'emprise au sol par rapport au PLU précédemment approuvé. Laisser de la souplesse pour le développement de l'activité agricole	Justification des limitations : La hauteur pour les habitations correspond à la typologie du bâti dans la commune. Limiter la hauteur des constructions à vocation agricole pour minimiser leur impact visuel sur le paysage.

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone A Zone à caractère agricole	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Les murs de clôture 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. Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales. Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment sans pour autant gêner la circulation agricole. Les serres sont dissimulées de la vue depuis les voies publiques par des plantations d'espèces diverses (caduques, marcescentes et persistantes).
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Favoriser l'insertion paysagère des constructions et limiter leur impact sur l'environnement.	Justification des limitations : Favoriser l'insertion paysagère des constructions

ZONE et justifications du zonage	Articles 1 & 2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Zone N Zone correspondant à l'ensemble des espaces naturels, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites. Cette zone N comprend deux secteurs : - le secteur Na correspondant au parc du Bras de Fer et permettant le développement de la maison de retraite, dans lequel elle est implantée. - Le secteur Nzh permettant le maintien et la protection des zones humides avérées.	Sont autorisés : les équipements, les travaux et les aménagements nécessaires à la réalisation d'espaces paysagers, les abris pour animaux à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole et l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition de respecter les deux alinéas ci-dessous : • dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 60 m² et dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m² ; • dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, y compris les bâtiments annexes (garage, véranda, abri de jardin) à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme initiale (permis de construire ou déclaration préalable). En outre, dans le secteur Na, sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions affectées à la maison de retraite, ou nécessaires à son fonctionnement, dans les limites définies par les articles suivants et les abris pour animaux. Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés : • Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, • les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)	Les constructions doivent s'implanter : • soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existantes ou à créer. • soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Objectifs et justifications Préserver les espaces naturels, paysagers et assurer les continuités écologiques. Préserver les milieux humides.	Justification des limitations : Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité. Permettre l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes. Permettre le développement de l'EHPAD. Protéger les milieux humides	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zone N Zone à caractère naturel.	Les constructions doivent s'implanter : • soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, • soit en recul d'au moins 1 mètre.	Pas de règle
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions.	Justification des limitations : Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions.

ZONE	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
Zone N Zone à caractère naturel.	Dans la zone N, y compris le secteur Na, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 10 % de la superficie de la propriété.	Dans la zone N, hors secteur Na, l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes est autorisé sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale. Dans le secteur Na, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 19 mètres.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Limiter l'emprise au sol des constructions pour préserver le caractère naturel de la zone.	Justification des limitations : Permettre l'évolution des constructions existantes sans en augmenter la hauteur En secteur Na, permettre le développement de la maison de retraite.

ZONE	Article 11 : Aspect extérieur	Article 13 : Espaces libres et plantations
Zone N Zone à caractère naturel.	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les murs de clôture 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. Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillage discret métalliques plastifiés verts 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 pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux. Les haies végétales sont d'essences diverses (caduques, marcescentes et persistantes).	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Dans le secteur Nzh : • Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences non locales ou horticoles. • Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales. • Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.
Objectifs et justifications	Justification des limitations : Favoriser l'insertion paysagère des constructions et limiter leur impact sur l'environnement. Préserver les continuités écologiques.	Justification des limitations : Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau. Favoriser la qualité du cadre de vie. Lutter contre le réchauffement climatique (plantations). Protéger les milieux humides

4.2 Justification du découpage des secteurs à l'intérieur des zones agricoles et naturelles, notamment pour les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)

Sont considérés comme des STECAL, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones naturelle et agricole qui autorisent des destinations non explicitement autorisées par le Code de l'Urbanisme.

L'entité géographique pouvant être qualifiée de STECAL sur le Plan Local de l'Urbanisme de Santeny est le secteur Na en zone naturelle identifié sur le plan de zonage du PLU. Il couvre une surface de 2,1 ha sur un total de 633,2 ha de zones naturelles, soit environ 0,3 % des zones naturelles.

Ce secteur englobe un équipement public pour l'accueil des personnes âgées dont la commune souhaite pérenniser et développer l'activité au vue du besoin toujours grandissant de ce type d'équipement. Ainsi, dans ce secteur, sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions affectées à la maison de retraite, ou nécessaires à son fonctionnement dans les limites définies par les différents articles et les abris pour animaux.

4.3 La vocation des emplacements réservés

Le PLU définit 18 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
Les emplacements réservés à destination des projets d'équipements			
1	Déviations de la RN 19	Etat	94650
2	Aménagement d'une promenade en rive du Réveillon	Commune	12860
3	Elargissement de voirie à 13 mètres	Commune	1450
4	Elargissement de voirie à 13 mètres	Commune	1400
5	Voie de désenclavement	Commune	480
6	Aménagement de carrefour RD 3	Commune	1960
7	Aménagement de carrefour RN 19	Commune	300
8	Elargissement de la rue des Erables, rue des Roses	Commune	1150
9	Equipeement pour la jeunesse	Commune	1180
10	Elargissement de voirie	Commune	957
11	Aménagement du carrefour à l'intersection des rues de la Libération et du Réveillon	Commune	93
12	Aménagement d'une liaison douce	Commune	1983
Les emplacements réservés en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme			
13	Réhabilitation ou reconstruction pour du logement aidé	Commune	1538
14	Réhabilitation ou reconstruction pour du logement aidé	Commune	1696
Les emplacements réservés pour la création d'espace vert			
15	"Coulée Verte" de l'interconnexion des TGV	Région	292348
16	Aménagement d'un espace vert	Commune	1580

L'emplacement réservé n°1, au bénéfice de l'Etat, permet la réalisation de la déviation de la RN 19. Cet emplacement réservé a été déplacé au Sud de la ligne TGV par rapport au PLU approuvé précédemment en cohérence avec les choix réalisés sur les communes limitrophes, notamment la commune de Servon, et en cohérence avec l'extension prévue des zones d'activités existantes.

Les emplacements réservés n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 au bénéfice de la commune, ont été maintenus par rapport au PLU approuvé précédemment. Ils ont comme objectif des aménagements d'infrastructure afin d'améliorer les conditions de circulation, le niveau de sécurité et de limiter les nuisances vis à vis des zones habitées.

L'emplacement réservé n°9, au bénéfice de la commune a été créé afin de réaliser un équipement public à destination de la jeunesse santenoise (pôle de jeunesse).

Les emplacements réservés n°10 et 11, au bénéfice de la commune, ont été créés dans le présent PLU afin d'améliorer les conditions de circulation, le niveau de sécurité et de limiter les nuisances aux abords des secteurs voués à la densification des espaces urbanisés.

L'emplacement réservé n°12, au bénéfice de la commune, a été créé dans un objectif de poursuivre le maillage de liaison douce sur le territoire communal notamment en reliant l'opération des Pendants au ru du Réveillon.

Les emplacements réservés n°13 et 14, au bénéfice de la commune, permettent de répondre à l'objectif de densification de l'espace urbanisé et l'objectif réglementaire de mixité. Les périmètres de ces deux emplacements ont été créés dans le présent PLU.

L'emplacement réservé n°15, au bénéfice de la Région, permettant la réalisation du projet « Tégéval » a été conservé par rapport au PLU approuvé précédemment. Son périmètre a été étendu au niveau de la zone d'activités afin de le mettre en cohérence avec les évolutions du projet.

L'emplacement n°16, au bénéfice de la commune, permet la réalisation d'un espace vert en relation avec l'opération de renouvellement située rue du Réveillon.

VI. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1. Ressource en eau

1.1 Eau potable et assainissement

a) Alimentation en eau potable

Sur la commune de Santeny, le service de distribution de l'eau potable est assuré par le Syndicat Intercommunal des eaux de Santeny – Servon. Depuis 1986, le gestionnaire de la distribution d'eau potable est la Lyonnaise des Eaux par contrat de concession, le contrat arrivera à son terme en 2016.

Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est recensé par le SAGE de l'Yerres sur la commune de Santeny. Néanmoins, il existe des captages abandonnés dont un faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique⁵.

D'après les données fournies par le concessionnaire, l'eau potable consommée par les santenois provient d'un réseau interconnecté avec des usines d'eau de Seine mais également des forages dans la nappe de Champigny. L'ensemble du réseau interconnecté est alimenté à 83 % par de l'eau de Seine et à 17 % par de l'eau de nappe de Champigny. La capacité nominale des trois installations principales de production est de 200 000 m³/h.

D'après le rapport annuel de l'Agence Régionale de Santé de l'année 2015, l'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...).

Sur les communes de Santeny et de Servon, il existe 2 562 branchements en 2013, dont 1343 sur la commune de Santeny, avec une consommation de 379 437 m³. Entre 2012 et 2013, la Lyonnaise des Eaux a enregistré une diminution de la consommation d'eau de -5,5 % sur ces deux communes.

L'Yerres et ses affluents traversent le plateau de Brie, couche superficielle d'un aquifère complexe : la nappe du Champigny. Cette nappe est largement surexploitée d'où l'importance de préserver la ressource. Le SDAGE a ainsi défini la zone Sud-Ouest de la nappe de Champigny en tension quantitative structurelle et elle est classée en tant que Zone de Répartition des Eaux (ZRE) où les prélèvements sont limités à 140 000 m³/j (tout prélèvement confondu : eau potable, irrigation, usage industriel). Cette limite de prélèvement a été reprise dans le SAGE.

Ce classement implique que des actions soient engagées sur ces territoires afin de réduire les pressions et de mettre en place une gestion équilibrée et concertée de la ressource en eau entre les différents usages (principalement à vocation d'eau potable, usages industriels et agricoles), et ce dans l'intérêt du milieu naturel.

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des capacités résiduelles de la zone urbaine (5000 habitants à l'horizon 2025 soit 1312 habitants supplémentaires en 10 ans) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

⁵ SAGE du bassin de l'Yerres, « Documents d'aménagement et de gestion durable », Septembre 2011

Les actions engagées par la commune de Santeny pour la préservation des ressources en eau potable et notamment privilégier l'infiltration des eaux pluviales sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface non construite dans les zones urbaines et à urbaniser dans règlement,
- Préserver les espaces naturel et agricole.

Ainsi, le PLU, dans ses orientations est compatible avec les dispositions du SAGE de l'Yerres, notamment en ce qui concerne la préservation de la ressource pour l'alimentation en eau potable.

b) Assainissement des eaux pluviales et usées

Assainissement

Le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), réunissant 4 départements dont le Val-de-Marne, transporte et dépollue les eaux usées franciliennes.

La Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (DSEA) du Val-de-Marne est gestionnaire d'un linéaire de 3 552 m de réseaux d'eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal. Ce service a approuvé, le 19 mai 2014, Le Schéma Directeur Département d'Assainissement (SODA) comprenant le zonage pluvial départemental et son règlement. Depuis le protocole d'accord signé entre le Conseil Départemental et le SyAGE en février 2007, la DSEA n'est plus en charge de la gestion des réseaux d'eaux usées des 8 communes adhérentes au SyAGE.

Le Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE) gère les réseaux de collecte et de transport des eaux usées de ces communes à travers une Délégation de Service Public renouvelée le 1^{er} janvier 2008 pour une durée de 10 ans.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement principalement collectif de type séparatif. En 2013, sur les 1343 branchements d'alimentation en eau potable, on compte 1257 raccordements aux réseaux d'assainissement soit 93,6 % de taux de raccordement.

Les exutoires du réseau d'assainissement du SyAGE sont :

- l'usine de traitement de Valenton,
- lors des périodes de chômage de Valenton, les eaux usées sont acheminées en partie vers l'usine de traitement d'Achères.

Le traitement des eaux usées est donc assuré par le SIAAP à la station d'épuration Seine Amont à Valenton. Elle présente une capacité utile de 2 618 000 équivalents habitants.

Cette station d'épuration, conforme à la réglementation en vigueur, est apte à absorber le développement démographique envisagé sur le territoire qu'elle dessert.

D'après le rapport annuel sur l'assainissement de l'eau, 45 habitations seraient concernées par de l'assainissement non collectif. Sur la commune de Santeny, il existe un règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) datant du 11 février 2014.

Aucun zonage d'assainissement n'est approuvé à ce jour sur la commune de Santeny.

La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles. Dans cet objectif, le SAGE préconise notamment de :

- Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle : l'objectif est de limiter les débits rejetés.
- Réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers.
- Réduire le ruissellement sur les secteurs agricoles par la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur les zones agricoles soumises à un risque d'érosion par ruissellement.

En 2013, l'ensemble du réseau d'assainissement collectif sur la commune de Santeny est de type séparatif. Le réseau de type séparatif permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté. Le réseau unitaire, quant à lui, collecte les eaux usées et les eaux pluviales sans différenciation conduisant à une importante quantité d'eau à traiter.

A l'article 4 du règlement, il est spécifié que les règles applicables en matière d'assainissement des eaux pluviales sont celles figurant au règlement d'assainissement du SyAGE. Dans ce-dit règlement, il est institué les principes de « zéro rejet » et de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les effets négatifs de l'imperméabilisation des sols, de réalimenter les nappes et de réduire les risques d'inondation. Au titre de la loi sur l'eau, les rejets d'eaux pluviales en rivière peuvent être assujettis à des prescriptions fortes en termes de traitement afin de respecter les objectifs de qualité fixés par le SDAGE.

Enfin, le PLU est compatible avec les dispositions du SAGE de l'Yerres. En effet, il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones humides (Cf. chapitre VI. 2.3) et le PADD préconise de préserver les cours d'eau traversant la commune et les continuités écologiques qui y sont associées.

1.2 Les risques naturels

a) La zone inondable du ru du Réveillon

Le Réveillon traverse le territoire de Santeny d'Est en Ouest. Une partie du territoire de Santeny est soumise à des inondations dues au débordement du Réveillon, en particulier en aval du bourg. Le risque d'inondation impacte principalement des zones agricoles et naturelles. Toutefois, certaines constructions au Nord du Réveillon pourraient également être concernées par ce phénomène.

Aucun plan de prévention des risques ne couvre ces espaces.

Le PLU prend en compte ce risque dans la mesure où :

- le risque est identifié dans le diagnostic ;
- le périmètre de la zone d'inondation est repris en annexe du règlement (donnée SyAGE) ;

- des secteurs particuliers ont été créés dans les zones urbaines (UAi, UBi et UCi) afin de faciliter la prise en compte du risque au moment de l'instruction des demandes en matière d'urbanisme.

Le PLU est compatible avec le SAGE dans la mesure où les secteurs concernés par le risque d'inondation sont clairement identifiés au sein du règlement et du plan de zonage et que les milieux humides possédant une capacité à retenir l'eau sont préservés (Cf. chapitre IV.2.3.).

b) Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est fortement touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des argiles et fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 9 juillet 2001 et soumis à enquête publique en 2012. Ce plan de prévention n'a pas été approuvé à ce jour.

L'intégralité du territoire communal est impactée par ce risque et principalement le bourg qui est concerné par une zone fortement exposée définie par le zonage réglementaire du PPRn.

Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, à l'article 2 dans le paragraphe « Protections, risques et nuisances », informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs. ».

c) Risque sismique

La commune est également concernée par un risque sismique faible explicité dans le diagnostic du PLU. Cela ne représente pas d'enjeu particulier sur le territoire.

d) Risque de remontées de nappe

La commune de Santeny est impactée par un risque de remontées de nappe principalement le long du ru du Réveillon traversant le bourg, dû à la présence d'une nappe affleurante. Le reste du territoire est quant à lui très peu impacté (sensibilité faible voire très faible). Ce risque est explicité dans le diagnostic et ne représente pas d'enjeu particulier sur le territoire.

2. Le milieu naturel et le paysage

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet urbain privilégie le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant et limite fortement l'extension urbaine.

De manière générale, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUX et de l'urbanisation des secteurs densifiables à l'intérieur de l'espace urbanisé, il sera nécessaire de réaliser un traitement paysager spécifique afin d'atteindre une qualité d'urbanisme et de paysage capable de garantir l'insertion de ces opérations dans leur site.

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les zones de développement et de renouvellement prévues sont assorties d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement.

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection réglementaire. Néanmoins, il faut signaler la présence de ZNIEFF.

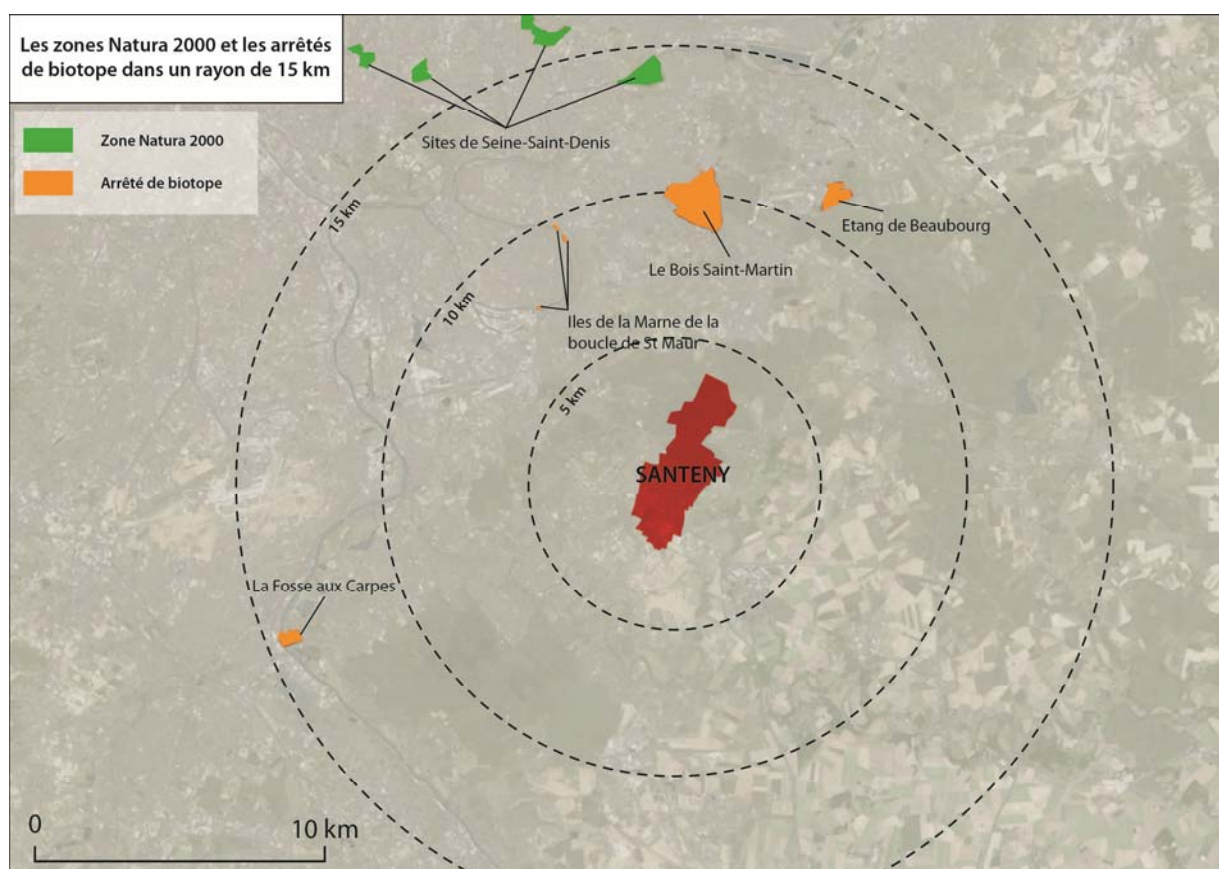
2.1 Incidence NATURA 2000

La zone NATURA 2000 la plus proche de la commune de Santeny est « Sites de Seine-Saint-Denis », située à Neuilly-sur-Marne à environ 15 km de la commune.

Ce site NATURA 2000 est composé d'îlots au cœur de l'agglomération parisienne qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

Le projet de PLU prévoit plusieurs secteurs de densification de l'espace urbanisé existant et une zone à urbaniser de 23 ha à vocation d'activités au Sud de la RN 19.

La localisation de ces espaces de développement urbain est éloignée du site Natura 2000 **de près de 15 km** (voir cartes de localisation ci-après).



On peut considérer l'absence d'incidence notable du PLU de Santeny sur le site Natura 2000 dans la mesure où :

- les zones de développement urbain envisagées dans le cadre du PLU sont éloignées du site Natura 2000 de près de 15 km. Entre les zones de développement urbain et le site Natura 2000, de nombreux espaces urbanisés et infrastructures routières (RN 19, A4) existants sont déjà présents sur les autres communes, conférant ainsi à toute cette partie de la plaine un caractère fortement anthropisé ;
- les projets d'urbanisation envisagés sont situés à l'intérieur des espaces déjà urbanisés ou en limite et ne se développent en aucune façon sur les espaces naturels d'intérêt de la commune ;

2.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), sont présentes sur la commune de Santeny :

- Une ZNIEFF de type 2 du « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » contient les ZNIEFF de type 1 suivantes :
 - o ZNIEFF de « La Friche de la Grésille » de type 1
 - o ZNIEFF de « La mare aux Renards » de type 1
 - o ZNIEFF « Les landes à papa et le pré du Grippet » de type 1
 - o ZNIEFF « Les landes de l'Amant » de type 1
 - o ZNIEFF « Les landes de Villedeuil » de type 1
 - o ZNIEFF « Les mares de la cure » de type 1
- Une ZNIEFF de type 1 « Les pâtures de Montanglos » de type 1, située à l'extérieur de la ZNIEFF de type 2

L'ensemble des ZNIEFF présente sur le territoire communal est identifié comme réservoir de biodiversité dans le PADD. De plus, à l'exception d'une petite partie de la ZNIEFF « Les pâtures de Montanglos », l'ensemble des ZNIEFF est classé en zone naturelle afin de garantir leur préservation.

Une petite partie de la ZNIEFF « Les pâtures de Montanglos » est concernée par un secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, pour garantir la préservation des continuités écologiques et des milieux naturels, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des prescriptions particulières et notamment la préservation de la biodiversité et la volonté de préserver des clôtures poreuses pour la faune sur ce secteur.

2.3 Les milieux humides

Le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune de Santeny. A ce titre, et conformément aux orientations du SAGE de l'Yerres, la commune protège les milieux humides via un secteur Nzh, auquel est lié une réglementation spécifique permettant leur maintien et leur protection.

De plus, le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE et par le SyAGE.

Enfin, le corridor écologique humide identifié par le SyAGE est reporté sur le plan de zonage du PLU et les enveloppes d'alerte des zones humides potentielles identifiées par la DRIEE ont été reportées en annexe du règlement du PLU.

2.4 Préservation des espaces boisés, éléments paysagers et continuités écologiques

La préservation et la valorisation du patrimoine paysager et environnemental sont une des orientations du PLU.

Ainsi, le PLU prévoit la préservation des principaux espaces boisés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et des arbres isolés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces paysagers situés au sein de l'urbanisation sont quant à eux identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme afin de permettre l'entretien de ces espaces.

Les vues remarquables sont également protégées au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet prévoit d'une part la préservation de ces différents espaces naturels (zone naturelle, protection EBC sur les espaces boisés...) et autres éléments paysagers au titre de la loi Paysages et d'autre part le contrôle du développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est à prévoir. Le dossier de saisine a été envoyé le 20 octobre 2015 et le préfet du Val-de-Marne a décidé le 15 décembre 2015 de ne pas soumettre le projet de révision du PLU à évaluation environnementale.

3. L'espace agricole

Dans une optique de pérennisation de l'activité agricole, les secteurs de la commune présentant une richesse des sols sont classés en zone agricole. Toutefois, des secteurs à vocation agricole mais présentant des valeurs paysagère et environnementale, notamment en lien avec la vallée du Réveillon, sont classés en zone N en continuité avec les choix opérés dans le PLU en vigueur. L'exploitation des terres agricoles classées en zone naturelle est permise par le règlement de la zone N afin de pérenniser l'activité agricole sur la commune de Santeny. Le PLU permet donc une poursuite de cette activité en préservant les terres agricoles et en édictant des règles en zone A et N favorisant le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes sur le territoire.

Le PLU favorise ainsi la pratique de l'agriculture, notamment en préservant 126,9 ha de zone agricole au présent PLU soit près de 13 % du territoire communal.

Les terres classées en zone agricole demeurent suffisamment vastes et homogènes pour permettre leur exploitation dans de bonnes conditions.

La consommation d'espace agricole pour l'extension de la zone d'activités d'environ 23 ha, sera réalisée dans la continuité du tissu existant, ne constituant pas un mitage de l'espace agricole.

4. Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles

La commune se fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant pour y développer l'habitat permettant ainsi la non-consommation d'espaces naturels et agricoles pour développer l'habitat.

Une zone dédiée à l'extension de la zone d'activités existante, déjà prévue partiellement dans le PLU en vigueur (14 ha), engendre une consommation d'environ 23 ha en conformité avec les orientations du SDRIF (pastille d'urbanisation préférentielle). Contrairement aux tendances passées et conformément au SDRIF, le PLU en révision ne prévoit aucune consommation d'espaces naturel et agricole pour le développement de l'habitat.

En dehors de la zone d'extension de la zone d'activités, les vastes espaces agricoles et naturels sont préservés sur la commune.

Cet espace qui sera ainsi consommé par l'urbanisation représente 2,9 % environ des espaces agricoles et naturels de la commune.

Ainsi l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à environ 23 ha de terres agricoles consommées à vocation uniquement d'activités. Cette consommation d'espace permet à la commune d'atteindre son objectif en matière de pérennisation et de développement des activités économiques sur le territoire communal.

Type de zone	Surface au PLU approuvé en 2006 (ha)	Surface au présent PLU (ha)
Zone urbaine (U)	213,7	213,9
Zone à urbaniser (AU)	26,6	23,0
Zone agricole (A)	127,6	126,9
Zone Naturelle (N)	629,1	633,5
TOTAL	997	997

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au présent PLU (ha)
Zone urbaine (U)	UA	8,6
	UAa	0,9
	UAi	0,1
	UB	21,2
	UBa	13,1
	UBb	6,1
	UBi	0,3
	UC	44,8
	UCa	50,5
	UCb	6,8
	UCc	1,8
	UCi	0,1
	UE	11,2
	UX	48,5

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au présent PLU (ha)
Zone à urbaniser (AU)	1AUX	23,0
Zone agricole (A)	A	126,9
Zone Naturelle (N)	N	598,9
	Na	2,1
	Nzh	32,5
TOTAL		997,3

Au regard des tableaux, il ressort que :

- La zone urbaine a très légèrement augmenté du fait du reclassement en zone urbaine des zones à urbaniser du PLU approuvé en 2006 et de la suppression de la zone UY dédiée à la ligne TGV (reclassement en zone agricole) ;
- La zone à urbaniser de 23 ha correspond à l'extension de la zone d'activités existantes ;
- La zone agricole a très légèrement diminué du fait du classement d'une partie de la zone agricole en zone naturelle.
- La zone naturelle a augmenté de 4 ha puisque les zones agricoles situées à proximité de la vallée du Réveillon ont été classées en zone naturelle au présent PLU.

5. Le patrimoine et l'architecture

5.1 Le patrimoine architectural

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions.

Dans les parties anciennes de Santeny, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques. A cet effet, des dispositions sont édictées concernant l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des éléments bâtis remarquables (repérés sur le plan de zonage) sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Le centre ancien de la commune de Santeny est concerné par un site inscrit par arrêté ministériel du 23 septembre 1982 (protection des sites naturels et urbains). Celui-ci est présenté dans le diagnostic territorial et son périmètre est reporté en annexe du PLU sur la cartographie relative aux servitudes d'utilité publique.

5.2 Le patrimoine archéologique

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de

sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

Enfin, la prise en compte des enjeux d'archéologie est sous la forme d'une présentation des sites archéologiques potentiels dans le diagnostic territorial et en annexe du PLU.

6. Les voies de communication et les déplacements

Le PLU a pour objectif l'adaptation des infrastructures de déplacements, en particulier des communications routières, cyclables et piétonnes, pour améliorer le fonctionnement urbain.

Ainsi, trois objectifs sont ainsi poursuivis :

- Favoriser les modes de déplacements alternatifs,
- Adapter le réseau viaire,
- Permettre la réalisation de la déviation de la RN 19.

Favoriser les modes de déplacements alternatifs

La volonté de favoriser les modes de déplacements alternatif passe notamment par :

- Le développement des transports en commun en permettant la requalification de la RN 19 pour qu'elle puisse à terme accueillir un transport en commun en site propre. Cette volonté est matérialisée par un emplacement réservé sur le plan de zonage.
- Le maintien et le développement du réseau de liaisons douces qui complètent la volonté de favoriser les modes alternatifs à la voiture. Cette volonté se traduit par :
 - o Des emplacements réservés sur le plan de zonage afin de permettre la réalisation de la Tégéval,
 - o La préconisation dans les orientations d'aménagement et de programmation de constituer de nouvelles circulations douces au sein des entités urbaines à développer, en lien avec celles existantes,
 - o De favoriser le stationnement des cycles à travers l'article 12 du règlement du PLU.

Adapter le réseau viaire

L'amélioration des conditions de circulation et de déplacement, notamment en terme de sécurité, au sein de la commune, qui plus est au regard des développements urbains envisagés, nécessite des aménagements aux abords de la RN 19 et une refonte du plan de circulation communal.

Afin de favoriser l'adaptation du réseau viaire communale, 9 emplacements réservés sont instaurés dans le PLU afin d'améliorer les conditions de circulation par l'aménagement des carrefours ou des élargissements de voirie. Sont concernés les emplacements réservés n°1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 et 12.

Permettre la réalisation de la déviation de la RN 19

La déviation de la RN 19 au Sud du bourg permettrait une réduction du trafic de transit constaté dans le bourg de Santeny. Ainsi, le PLU permet la réalisation de cette déviation via l'emplacement réservé n° 2 situé au Sud de la ligne TGV.

Desserte des secteurs de densification et de la zone à urbaniser à vocation d'activités

L'urbanisation des secteurs de densification et le développement de la zone à urbaniser engendrera une augmentation du trafic routier difficilement quantifiable en l'état.

C'est pourquoi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation établies, sur les zones de densification ou à urbaniser, limitent le nombre d'accès directs aux voies existantes. Il s'agit de sécuriser les secteurs concernés et de mettre en œuvre un bon fonctionnement urbain.

7. Les risques technologiques

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par voie routière (RN 19, RD 252 et RD 261) et par la présence de canalisations sous pressions de transport de gaz. Ce risque est présenté dans le diagnostic et en annexe du PLU dans la pièce des servitudes d'utilité publique.

Sur le territoire communal, 5 installations classées pour la protection de l'environnement sont implantées. Afin de prendre en compte ces installations, il en est fait mention dans le diagnostic territorial.

Le site BASIAS du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie recense 11 sites à risque potentiel sur le territoire communal. La liste des sites et une cartographie sont présentes dans le diagnostic communal.

8. Le bruit et la qualité de l'air

L'extension de la zone d'activités et la densification de l'espace urbanisé vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation sur la RN 19 et à l'intérieur du tissu urbain.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Santeny, passant notamment par la réalisation des opérations de densification et de renouvellement urbain, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, la volonté notamment de conforter l'enveloppe urbaine de Santeny en termes de développement urbain à vocation d'habitat permet une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées à proximité du centre-ville et de la RN 19 support d'un futur TCSP, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de commerces, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, et la proximité de la ligne du futur TCSP limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre consommation des matières premières énergétiques et d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la diminution de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La requalification de la RN 19 permettant ainsi l'accueil d'un transport en commun en site propre et d'ainsi réduire l'utilisation des véhicules motorisés ;
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes et en équipant les pôles de centralité et les nouvelles opérations d'habitat collectif de parcs de stationnement vélo ;
- La réalisation de la déviation de la RN 19 au Sud de la ligne TGV pour réduire fortement le trafic de transit présent dans le bourg de Santeny.

Par ailleurs le PLU prend en compte :

- l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation à savoir la RN 19, la route de Marolles, la rue de la Libération, le chemin de Santeny à Marolles et la ligne TGV ;
- Le plan de gêne sonore de l'aéroport d'Orly, approuvé par arrêté interpréfectoral n°2013-3820 à la date du 30 décembre 2013. La commune de Santeny est concernée par la zone III (LDEN 55) du Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly. Les zones impactées sont situées principalement au Nord de la commune (espace principalement boisé) et à l'Ouest en limite de la commune de Marolles-en-Brie.

Enfin, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes du Plateau Briard. Suite à l'élaboration de ce Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, des actions vont être menées sur les revêtements ou bien encore sur les façades des bâtiments afin de réduire les nuisances occasionnées.

9. L'énergie

Plusieurs ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) sont implantés sur le territoire communal :

- Liaison aérienne à 225 kV N°1 Arrighi – Morbras ;
- Liaison aérienne à 225 kV N°2 Arrighi – Morbras ;
- Liaison aérienne à 225 kV N°1 Morbras – Villeneuve-Saint-Georges ;
- Liaison aérienne à 63 kV N°1 Cossigny – Epinay – Jonchère ;
- Liaison aérienne à 63 kV N°2 Cossigny – Epinay – Jonchère.

Le SDRIF, approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, indique que les 3 lignes à 225 kV répertoriées ci-dessus font partie du réseau stratégique de transport d'électricité très haute tension. Elles constituent des « organes vitaux » pour l'alimentation électrique de la région.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacement « doux ». Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques et d'une moindre pollution (atmosphérique et bruit).

Les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé (habitat en petit collectif et individuel groupé) vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique. L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

10. Les indicateurs à élaborer pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

En application de la loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENL) du 13 juillet 2006, le Conseil municipal doit organiser un débat sur les résultats et l'application du plan local de l'urbanisme conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs à élaborer seront notamment les suivants :

Indicateurs socio-économiques

☐ **Suivi du parc de logements existants :**

- Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
- Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

☐ **Suivi de la construction neuve :**

- Nombre de logements produits
- Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
- Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
- Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)
- Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

☐ **Suivi des effectifs scolaires :**

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire

☐ **Suivi de l'activité commerciale :**

- Nombre de création de commerces et nature des commerces
- Nombre de fermeture de commerces
- Suivi de l'évolution des types de commerce

Indicateurs relatifs aux milieux physiques et naturels

- Suivi de l'évolution de la qualité de l'eau et de l'air (évolution des indices de qualité de l'air (ATMO))
- Recensement des atteintes éventuelles aux espaces protégés
- Suivi de la consommation en eau et de la qualité des rejets
- Bilan de la consommation des espaces