



# 1

# RAPPORT DE PRESENTATION



**Saintry**  
SUR SEINE

**Révision du Plan Local d'urbanisme  
de la commune de Saintry-sur-Seine**

*Dossier d'approbation*

*juillet 2019*



**Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintry-sur-Seine  
Département de l'Essonne**

*Arrêté par délibération 2018-10-09 n°04 du Conseil municipal du 10 septembre 2018*

<b>Nom du fichier</b>	Rapport de présentation
<b>Version</b>	Dossier approbation
<b>Conseil Municipal</b>	1 <sup>er</sup> juillet 2019
<b>Mairie de Saintry-sur-Seine 57 Grande Rue Charles de Gaulle 91250 SAINTRY-SUR-SEINE</b>	Visa

## Table des matières

Préambule .....	8
<b>Première partie : Diagnostic territorial</b> .....	<b>9</b>
I : Présentation de Saintry-Sur-Seine.....	9
1. Saintry-sur-Seine : entre seine et forêt .....	9
.....	11
2. L'environnement local.....	11
Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) .....	11
Le PLU et ses modifications .....	12
La révision du PLU .....	12
Le contenu du PLU.....	12
Les objectifs de la révision.....	13
3. Les documents de planification supra-communaux .....	13
Le Schéma directeur de la région Île-de-France.....	13
Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) - Le SAGE Nappe de Beauce .....	15
Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) .....	16
Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de- France (PDUIF) .....	16
Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	17
Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).....	19
4. Les servitudes et la prise en compte des risques .....	19
La protection des sites pittoresques .....	19
La protection des bois et forêts soumis au régime forestier .....	19
Servitudes de halage et de marchepied .....	20
Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz... ..	20
Servitudes relatives à la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement ... ..	20
Le Plan de prévention des risques contre les inondations PPRI.....	20
Le risque de retrait - gonflement des argiles .....	20
Le risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.....	21
Les installations classées pour la protection de l'environnement .....	21
Les sols pollués .....	21
II : analyse socio-économique de la commune .....	22
1. La morphologie urbaine .....	22
Les origines du développement de la ville .....	22
2. La dynamique démographique et le parc de logements.....	31
Les tendances démographiques.....	31

Le parc résidentiel .....	38
La typologie du parc résidentiel .....	39
L'âge du parc de logements .....	39
La taille des résidences principales .....	40
Le statut d'occupation.....	40
La sous-occupation.....	40
Le parc social .....	41
.....	43
La planification de la production de logements sociaux .....	43
Les conséquences de la loi ALUR.....	44
La production future de logements.....	44
Le marché immobilier.....	44
L'accueil des gens du voyage.....	45
Les aires d'accueil : .....	46
Les aires de grand passage : .....	46
Les aires de moyen passage .....	47
Les terrains familiaux.....	47
Les évolutions comparées du parc résidentiel et de la population .....	48
Des évolutions divergentes .....	48
Construction neuve et renouvellement urbain.....	48
Le renouvellement du parc .....	51
Les besoins en desserrement .....	51
Les scénarios d'évolution et de croissance démographique.....	52
3. Le constat économique .....	53
Les caractéristiques de la population active .....	53
Les emplois et le tissu économique.....	55
Le tissu économique Saintryen.....	55
L'activité touristique.....	60
La vitalité économique : atouts et difficultés .....	60
4. Le niveau d'équipements publics et collectifs.....	61
Les équipements publics .....	61
Les équipements administratifs .....	61
<i>Les équipements scolaires</i> .....	61
Les équipements socio-culturels .....	62
Les équipements sportifs et de loisirs .....	63
Les équipements pour l'enfance et la petite enfance.....	64

Les autres équipements .....	64
5. Les infrastructures de transport, de déplacement et de stationnement.....	66
Circulation et trafic.....	66
Le stationnement et l'équipement automobile des ménages - .....	68
Les dysfonctionnements liés au manque de stationnement .....	68
Recensement des places de stationnement sur le territoire communal .....	70
.....	73
Le stationnement deux-roues .....	74
Le stationnement et les bornes de recharges des véhicules électriques.....	74
Les transports en commun.....	74
Les circulations douces.....	75
Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).....	76
Les espaces publics.....	78
La rue .....	78
<b>Deuxième partie : l'Etat initial de l'environnement.....</b>	<b>84</b>
1. Le patrimoine et le cadre de vie.....	84
1. L'occupation du sol.....	84
Organisation et structure urbaine .....	84
Les modes d'occupation des sols .....	86
L'analyse foncière du territoire .....	88
.....	89
La politique de l'habitat et les actions engagées .....	89
2. Les ressources naturelles .....	94
Le milieu naturel.....	94
3. Les qualités et les contraintes de l'environnement .....	109
La voirie et la topographie.....	109
L'air .....	110
L'eau .....	111
L'assainissement.....	111
Le bruit.....	112
Les déchets .....	112
4. Le patrimoine bâti et paysager.....	113
La réglementation de publicité, des enseignes et des préenseignes.....	113
5. Les nuisances et les risques naturels ou chimiques .....	114
Les risques naturels.....	114
Les risques technologiques .....	119

II. Bilan du diagnostic et les orientations .....	121
1. Les atouts de la commune.....	121
Une situation au sein de l'agglomération .....	121
Un cadre de vie de qualité.....	121
Des équipements adaptés à la taille de la commune.....	121
Une structure commerciale légère mais adaptée .....	121
2. Les faiblesses et / ou dysfonctionnement.....	122
Le territoire est sensible à l'urbanisation.....	122
Le réseau viaire est mal adapté.....	122
L'activité est majoritairement hors la commune .....	122
La population est en phase de vieillissement.....	122
Le parc de logements est peu diversifié.....	122
3. Les orientations .....	123
Aménager, valoriser et préserver le territoire .....	123
Mieux se déplacer .....	123
Promouvoir l'équilibre social et un habitat adapté.....	123
III. L'évaluation des incidences sur l'environnement.....	124
1. Les incidences sur l'environnement physique .....	124
La topographie et le relief .....	124
La climatologie.....	124
Les inondations.....	124
Les risques industriels .....	124
2. Les incidences sur la salubrité, l'hygiène, les nuisances et la santé.....	124
Le bruit.....	124
La pollution de l'air.....	124
La pollution de l'eau .....	125
3. Les incidences sur le paysage naturel et urbain.....	125
La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural.....	125
La protection et la mise en valeur du patrimoine paysager.....	126
4. Les incidences sur les infrastructures de déplacement et d'équipements .....	128
<b>Troisième partie : orientations règlementaires et évaluation environnementale .....</b>	<b>129</b>
I. Les choix retenus pour l'élaboration du PADD.....	129
1. Conforter le cadre de vie et préserver le patrimoine.....	129
2. Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel .....	130
3. S'engager un pour un développement durable .....	131
II. Les motivations des orientations d'aménagement.....	134

1. Les orientations au service d'un développement équilibré .....	134
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles .....	134
3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fonctionnelle .....	135
L'OAP fonctionnelle sur les déplacements .....	135
L'OAP fonctionnelle sur la trame verte et bleue .....	136
4. L'analyse de la consommation des espaces .....	137
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et dispositions favorisant la densification de ces espaces .....	137
L'analyse foncière du territoire .....	137
Analyse de la capacité résiduelle au sein de l'enveloppe urbaine .....	140
5. L'évaluation environnementale .....	142
III. Les choix retenus et justification des dispositions fixées par les pièces réglementaires .....	143
1. Un zonage en accord avec le projet urbain de Saintry-sur-Seine .....	143
Principes généraux et synthèse des évolutions .....	143
2. Evolution du règlement par rapport au précédent PLU .....	143
Les choix à l'origine de la délimitation des zones .....	143
3. Les caractéristiques des différentes zones .....	147
Les zones urbaines .....	147
La zone naturelle .....	150
4. Compatibilité du zonage et du règlement avec les normes et les documents supra communaux .....	150

## Préambule

Le rapport de présentation a pour objet d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent.

Ainsi, les principales caractéristiques de la ville, sont établies à travers l'élaboration d'un diagnostic territorial complet portant sur les aspects spatiaux, urbains et paysagers, socio démographiques et économiques.

Un état initial de l'environnement complète cette analyse en fournissant des éléments sur les composantes actuelles des sites. Les milieux naturels et urbanisés sont analysés afin de déterminer les atouts à préserver et les points de dysfonctionnement, sur lesquels il sera nécessaire de maintenir une vigilance ou de mettre en place des actions.

Enfin, les choix retenus en matière d'aménagement et de développement durable sont présentés, ainsi que les évolutions par rapport aux orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) précédent. Les orientations de la politique d'aménagement sont étudiées du point de vue de leur incidence sur l'environnement : le document expose la manière dont les choix retenus prennent en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de PLU. Ce dossier comprend en outre :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (ER) pour les équipements publics et des espaces boisés à protéger, etc.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics,
  - les servitudes,
  - les emplacements réservés.

## Première partie : Diagnostic territorial

### I : Présentation de Saintry-Sur-Seine

#### 1. Saintry-sur-Seine : entre seine et forêt

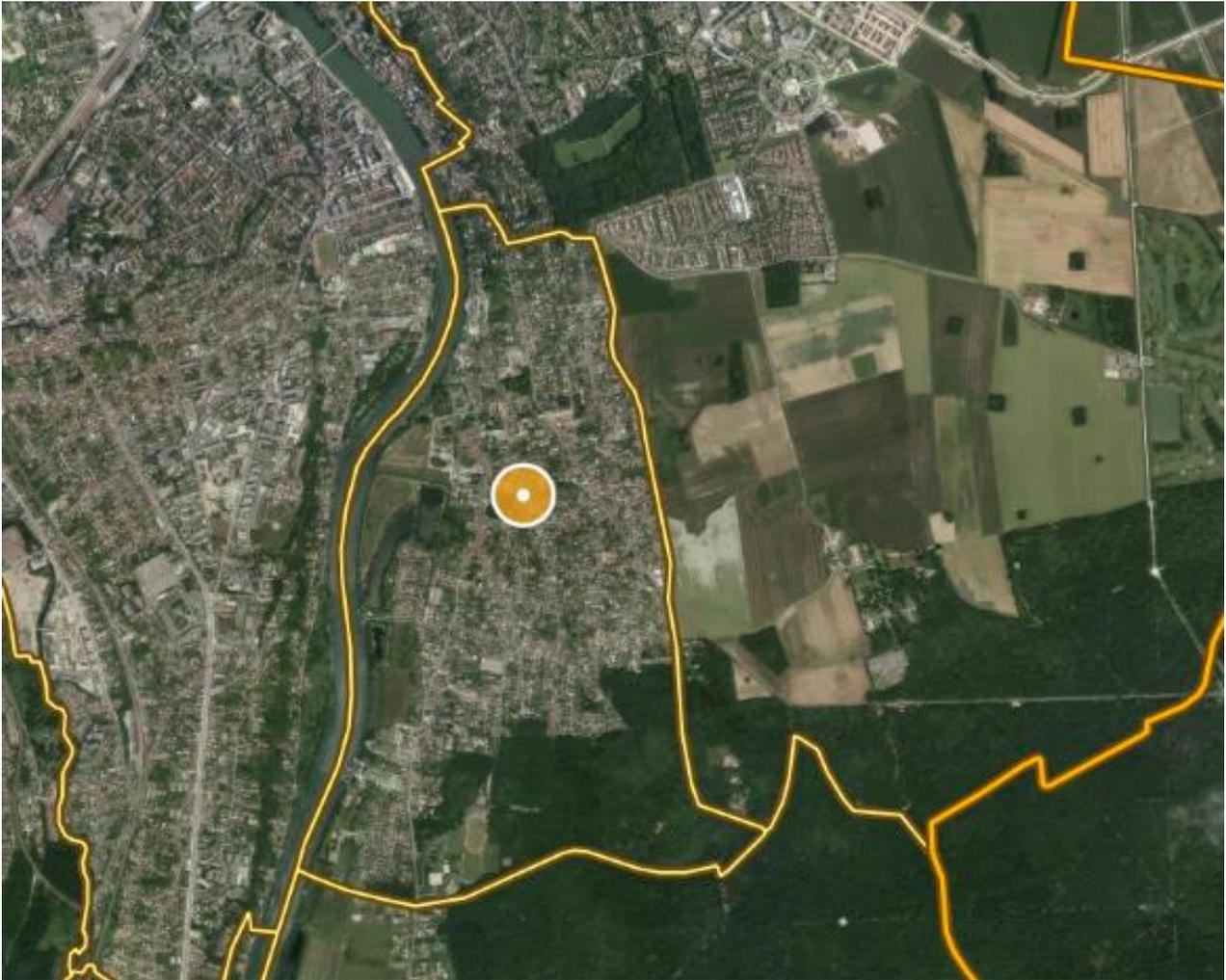
Saintry-sur-Seine est une commune d'Île-de-France, à quarante kilomètres au sud-est de Paris, dans le département de l'Essonne. Elle se trouve sur les pentes des plateaux de Perray et de Villededon en limite de la Brie, sur la rive droite de la Seine qui limite la commune sur toute son étendue ouest. Elle est limitée au sud, par la commune de Morsang-sur-Seine et la Forêt de Rougeau et, à l'est, par la commune de Saint-Pierre-du-Perray. Au nord se trouve la partie de Corbeil-Essonnes située en rive droite de Seine.

Sa superficie est de 332 hectares pour une population de 5 712 habitants au recensement de 2018. Son territoire, structuré par la Seine et par deux voies routières, la RD 446 et la RD 934, s'est prioritairement développé sur les coteaux du fleuve.

Elle est bâtie entièrement le long de la rive droite de la Seine qui limite la commune sur toute son étendue Ouest. Elle est bordée au Sud, par la commune de Morsang-sur-Seine, et adossée par un petit côté à la Forêt de Rougeau et à l'Est, par la commune de Saint-Pierre-du-Perray. Au Nord se trouve la partie de la ville de Corbeil-Essonnes située sur la rive droite de la Seine.



Situation géographique



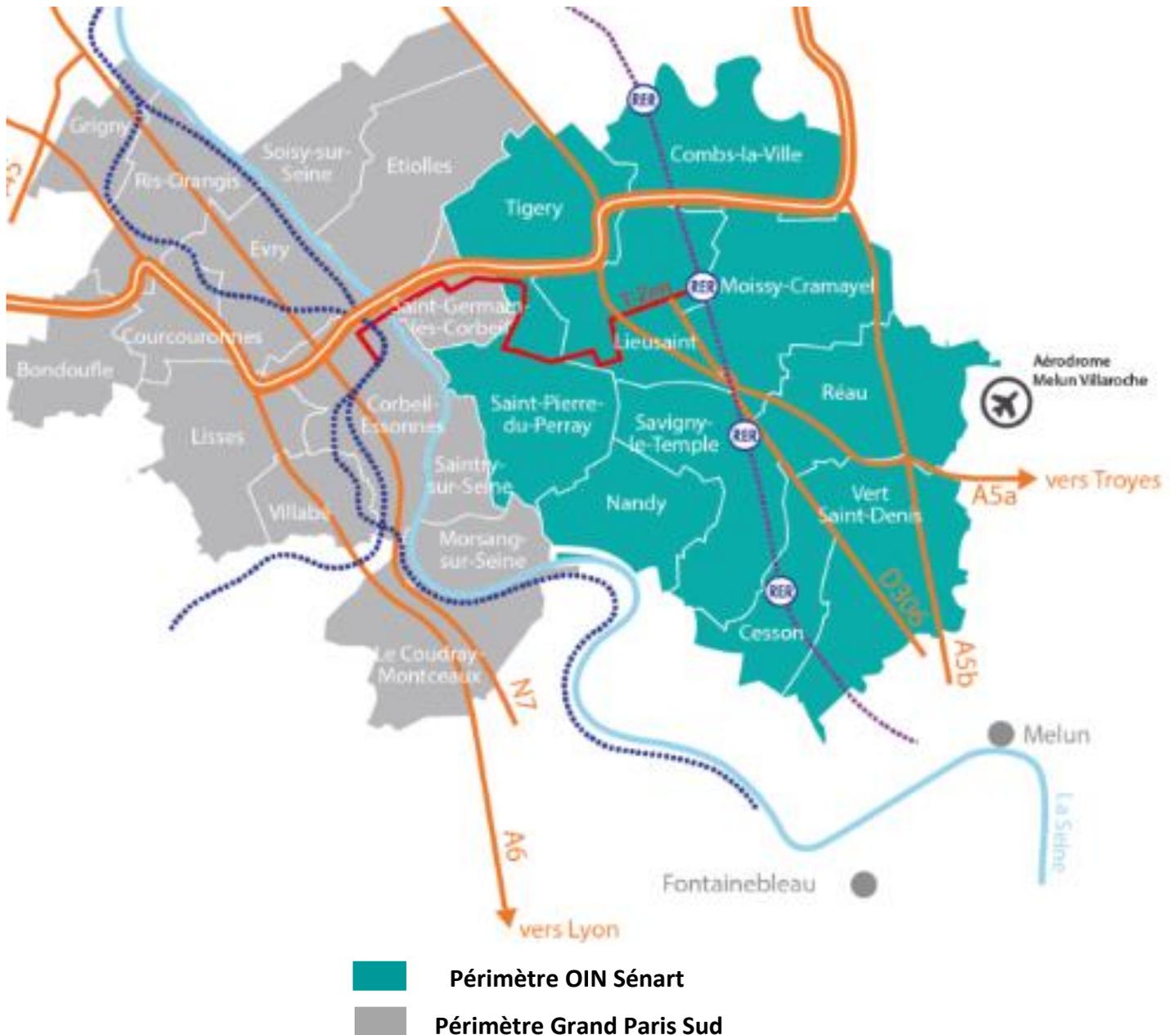
Photographie aérienne de Saintry-sur-Seine - Géoportail

La forêt de Rougeau est un massif d'environ 910 hectares, propriété de la Région Ile-de-France et gérée par l'ONF. Environ 27 hectares de ce massif se trouvent sur la limite sud du territoire communal. Ce patrimoine naturel, historique et paysager constitue un élément important pour la commune de Saintry-sur-Seine.

### ***Les effets de la loi NOTRe sur l'aménagement du territoire***

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le SAN de Sénart en Essonne dont faisait partie la commune de Saintry-sur-Seine est devenue la communauté d'agglomération Grand Paris Sud (CA GPS). La CA GPS intègre les communautés d'agglomération d'Evry Centre Essonne, de Seine-Essonne, de Sénart en Essonne, de Sénart ainsi que la commune de Grigny. La nouvelle intercommunalité regroupe 24 communes et 342 697 habitants (INSEE –pop. municipales 2014).

Depuis ces 30 dernières années, la croissance urbaine et économique de l'Opération d'Intérêt Nationale de Sénart, a eu un impact sur le développement de la commune. Les schémas d'aménagement signés avec l'Etat ont renforcé l'attractivité de ce territoire (Programmes de logements, Carré Sénart...). Le Contrat de Développement Territorial signé avec l'État, en décembre 2013, fait entrer Sénart, dans le Grand Paris. Ce territoire est reconnu comme stratégique pour le développement de la métropole francilienne. Bien qu'indirectement concerné la commune de Saintry-sur-Seine devra se préparer à cette évolution.



## 2. L'environnement local

### Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)

La loi d'orientation foncière (LOF) du 30 décembre 1967 a instauré un nouveau document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS). Le POS de Saintry-sur-Seine a été approuvé le 1er septembre 1980.

A la suite de la loi de décentralisation, du 7 janvier 1983, les communes obtiennent la compétence en matière d'urbanisme. La commune de Saintry-sur-Seine engage une première révision du POS le 27 septembre 1991. Par la suite, le document sera modifié le 21 mars 1997.

### Le PLU et ses modifications

La loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 engage la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme. La transformation du document est lancée lors de la révision générale du POS. Ainsi, la commune de Saintry-sur-Seine lance la révision de son POS le 3 décembre 2001. Le PLU est approuvé le 19 novembre 2007 puis modifié le 1er juillet 2008 afin de prendre en compte les remarques du Préfet de l'Essonne. Enfin, une deuxième modification est approuvée le 19 décembre 2012.

Évolution des documents d'urbanisme à Saintry-sur-Seine	1967	1983	1991	1997	2001	2007	2008	2009	2010	2012	2014	2015
	Approbation du 1er POS	1ère révision du POS	1ère modification du POS	mise en révision du POS	Élaboration du PLU	1ère modification du PLU		2ème modification du PLU	Mise en révision du PLU			
Évolution des textes législatifs	Loi LOLF	Lois de décentralisation			Loi SRU			Loi Grenelle 1	Loi Grenelle 2		Loi ALUR	

### La révision du PLU

Le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan local d'urbanisme par délibération du 2 juin 2015. Au-delà des réponses aux exigences posées par la loi SRU du 13 décembre 2000, la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2012 et la loi ALUR du 24 mars 2014, l'objectif annoncé par la commune est de valoriser les espaces naturels, forestiers ainsi que les berges de Seine, de réviser le zonage et le règlement, d'assurer une gestion économe de l'espace et de favoriser la cohésion et la mixité sociale sur le territoire communal.

### Le contenu du PLU

Le PLU révisé de Saintry-sur-Seine respecte les orientations de la loi SRU modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. Le document prend également en compte les lois Grenelle I et II du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le document est composé des pièces suivantes :

Le rapport de présentation exposant les raisons de la mise en œuvre d'un nouveau PLU et ses grandes orientations. Ce document est constitué du diagnostic territorial, de l'analyse de l'état initial de

l'environnement, de l'explication des choix retenus dans le projet d'aménagement, de la justification des règles d'urbanisme et de l'évaluation des incidences du document sur l'environnement ;

Le projet d'aménagement et de développement durable et les Orientations d'aménagement et de programmation définissant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement à partir des conclusions du diagnostic ;

Le règlement délimitant pour les zones, définies au plan de zonage, les règles applicables au sein de celles-ci. Les pièces graphiques et écrites permettent d'identifier ce qui est autorisé ou non et sont opposables aux tiers ;

Les annexes apportant des informations complémentaires qui peuvent avoir une incidence sur l'utilisation et l'occupation du sol.

L'évaluation environnementale qui, le cas échéant, analyse les impacts du projet de PLU sur l'environnement et détermine les mesures mises en œuvre pour les atténuer et/ou y pallier.

### Les objectifs de la révision

La révision du PLU permet une mise en adéquation du document au regard des évolutions législatives ayant eu lieu depuis 2008. L'élaboration du document intègre les mesures liées aux lois Grenelle 1 (loi du 3 août 2009), Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010) et ALUR (loi du 24 mars 2014).

Cette révision permet également de mettre en compatibilité le futur PLU avec les documents de planification supra-communaux adoptés depuis 2008 : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 21 octobre 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France adopté le 27 décembre 2013, et le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France adopté le 19 juin 2014.

Au-delà de la prise en compte des textes de loi et des documents supra-communaux, le conseil municipal a répertorié plusieurs objectifs : valoriser les espaces naturels, forestiers ainsi que les berges de Seine, réviser le zonage et le règlement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale sur le territoire communal.

## 3. Les documents de planification supra-communaux

### Le Schéma directeur de la région Île-de-France

Le Schéma Directeur d'Île de France, approuvé par décret du 27 Décembre 2013, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement à l'horizon 2030.

Le projet d'aménagement régional se décline selon trois grands axes qui définissent des orientations globales au niveau régional et prévoient plusieurs objectifs d'aménagement :

#### *Relier-structurer*

Concernant le développement et le maintien de réseaux de transports et d'équipements, le SDRIF prévoit une plus grande ouverture au niveau national et régional, un système de transport mieux maillé et mieux hiérarchisé, des déplacements locaux optimisés ainsi qu'une accessibilité numérique généralisée.

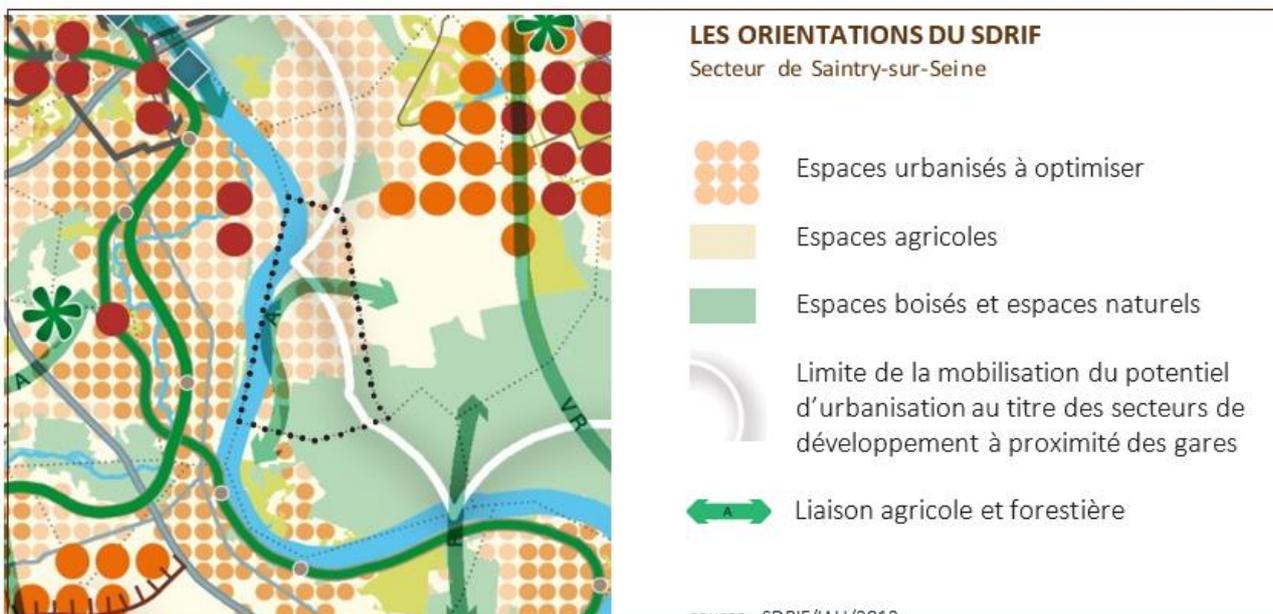
#### *Polariser-équilibrer*

Au niveau de la densification du bâti et du développement des tissus urbains, le SDRIF préconise de favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants. Il pourra s'agir d'exploiter des friches et des enclaves urbaines, de favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines, de renforcer la mixité des fonctions et de renforcer les centres villes existants et leurs armatures.

#### Préserver et valoriser

Afin de préserver les espaces naturels et paysagers, le SDRIF met en œuvre une politique de protection et de valorisation des espaces naturels boisés et agricoles en fixant des limites à l'urbanisation, en confortant la trame verte d'agglomération et en garantissant les continuités écologiques majeures.

D'après la carte du SDRIF, Saintry-sur-Seine est concernée majoritairement par la typologie espaces urbanisés à optimiser qui couvre la quasi-totalité de l'espace urbain actuel de la commune, centre-ville et quartiers pavillonnaires. Parallèlement, le sud du territoire communal est concerné par les espaces boisés à protéger de la forêt de Rougeau ainsi que par la liaison agricole et forestière assurant une continuité naturelle et paysagère stratégique entre les espaces verts de la boucle de la Seine à Morsang-sur-Seine et le plateau agricole de Saint-du-Pierre-du-Perray et intégrant les espaces ouverts des bords de Seine sur Saintry-sur-Seine. Le PLU révisé intègre cette continuité qui sera maintenue et confortée (acquisition d'espaces ouverts par la collectivité), voire créée, au sein des secteurs à optimiser, à l'occasion d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain.



#### > Les orientations du SDRIF

L'analyse de la densité des espaces d'habitat dans les zones urbaines du PLU (rapport entre les superficies bâties au sol et les superficies parcellaires correspondantes) montre que les densités les plus élevées (40 %) se situent au sein des quartiers anciens historiques. Sur le reste du territoire, outre les secteurs du Hameau de Seine et rue de Corbeil notamment où les densités d'habitat atteignent 30 %, la moyenne des densités, par sections cadastrales, varie entre 13 et 25 %.

La densité moyenne des espaces d'habitat est de 16,5 % sur l'ensemble des zones urbaines. Les orientations du SDRIF conduisent à porter cette valeur à 26,5 % au minimum pour l'ensemble des zones urbaines du PLU révisé.

En termes de densité de population, le recensement INSEE de 2015 attribue à la commune 5 654 habitants. Les données de référence pour les orientations du schéma directeur d'Ile-de-France sont :

- Densité globale de population : 1 718,5 habitants / km<sup>2</sup>
- Densité de population en zones d'habitat du PLU : 3 735 habitants / km<sup>2</sup>
- Variation de la population (taux annuel moyen entre 2010 et 2015, en %) : 2,1
  - dont variation due au solde naturel (taux annuel moyen entre 2010 et 2015, en %) : 0,5
  - dont variation due au solde apparent des entrées sorties (taux annuel moyen entre 2010 et 2015, en %) : 1,6

**Soit une population estimée à 6200 habitants à l'horizon 2030 pour respecter les orientations du Schéma directeur d'Ile-de-France.**

### Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) - Le SAGE Nappe de Beauce

En application de l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux approuvé par arrêté du 1er décembre 2015 ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, approuvé par arrêté préfectoral régional du 11 juin 2013.

Pour les PLU soumis à une évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, l'articulation avec le SDAGE doit être explicitée dans le rapport de présentation.

La commune de Saintry-sur-Seine n'est pas soumise à une évaluation environnementale. Cependant, le présent PLU s'engage en faveur de la préservation et de la valorisation des ressources naturelles en application des articles :

- art. L.110 du C.U : les collectivités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin « [...] d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ainsi que la sécurité et la salubrité publiques [...] ».
- art. L.121-1 du C.U : les SCOT, les PLU et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer [...] 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé [...] le développement rural [...] l'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 [...]; 3°[...] 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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- art. L. 121-11 du CU : pour les SCOT, PLU et cartes communales soumis à évaluation environnementale: "Le rapport de présentation [...] décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement.

Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet de ville a été retenu.

Les enjeux en termes de protection des milieux aquatiques sur le territoire communal, sont mis en évidence dans le PLU afin que le développement urbain ne se fasse pas au détriment de l'intérêt écologique des zones ainsi identifiées.

**La Commune entend participer à l'atteinte du bon état des eaux, à la qualité de la ressource en eau et à la prévention et la gestion des risques d'inondation et de ruissellement, à la lutte contre la dégradation des milieux aquatiques.**

**Les mesures réglementaires adéquates seront mises en œuvre: identification des futures zones constructibles, préservation des milieux naturels, lutte contre le ruissellement, traitement des eaux usées et / ou polluées.**

#### Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Le Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 a été approuvé par arrêté du 7 décembre 2015. Le PLU sera rendu compatible avec les objectifs du PGRI par :

- **la réduction des zones vulnérables au moyen d'une maîtrise des zones urbanisables, d'occupation et d'exploitation du sol**
- **l'information systématique des maîtres d'ouvrages lors de tout dépôt de demande d'autorisation de droit du sol concernée par un secteur vulnérable.**

#### Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, approuvé le 19 juin 2014, a pour objectif de définir les principes d'organisation de déplacements des personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Il développe quatre prescriptions :

- Donner la priorité aux transports collectifs, tels que les transports ferroviaires, les transports guidés et les bus, et réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs ;
- Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public à travers la mise en œuvre de places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux ;
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles à travers l'instauration de normes et recommandations au sein du PLU.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces en fixant le nombre maximal de places à construire au sein du PLU afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Le PLU de Saintry-sur-Seine se doit d'être compatible avec les prescriptions du PDUIF ainsi qu'avec celles du Plan Local de Déplacements.

A cette fin, il préconisera de faciliter les flux de circulation et la créations d'aires de stationnement de véhicules motorisés ou non, au sein de la zone urbanisée, de développer les possibilités de circulations douces et de proposer les aménagements destinés à faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.

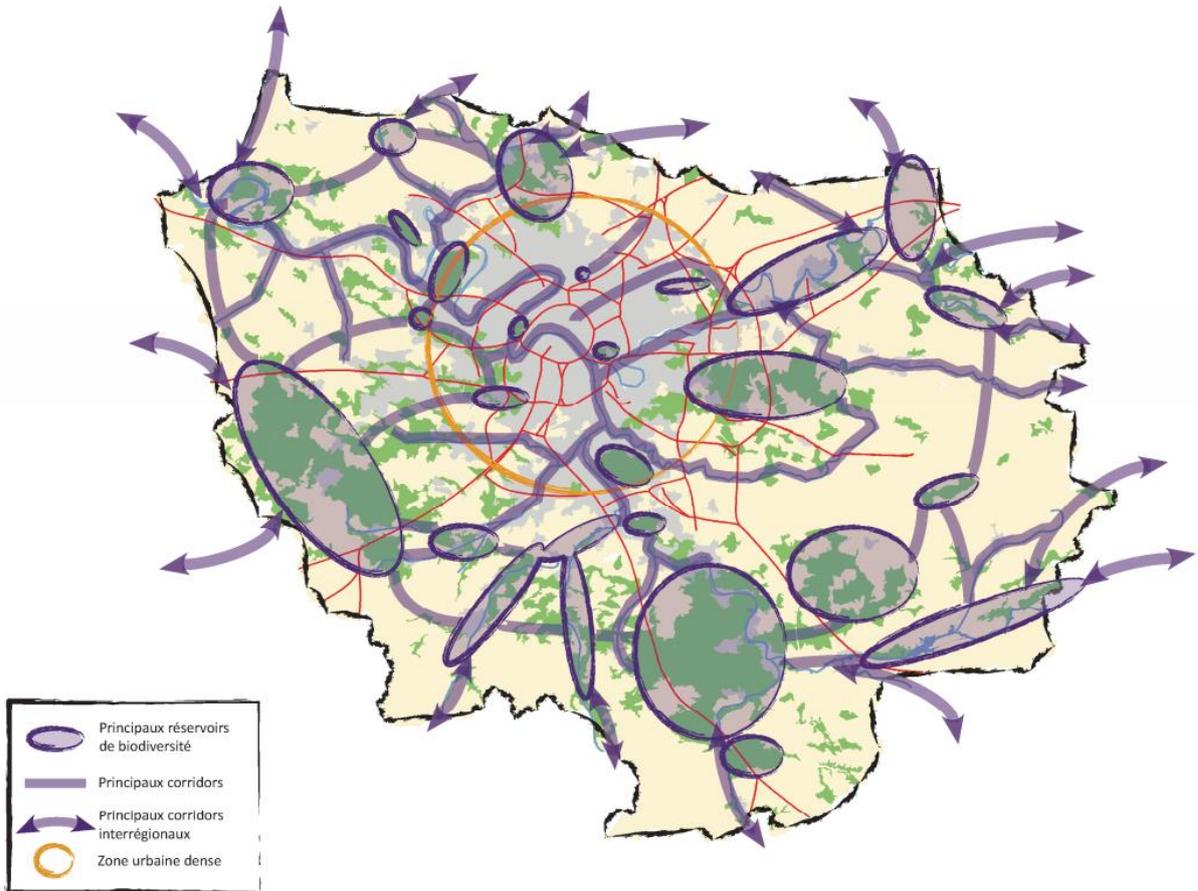
### Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les premières causes d'érosion de la biodiversité.

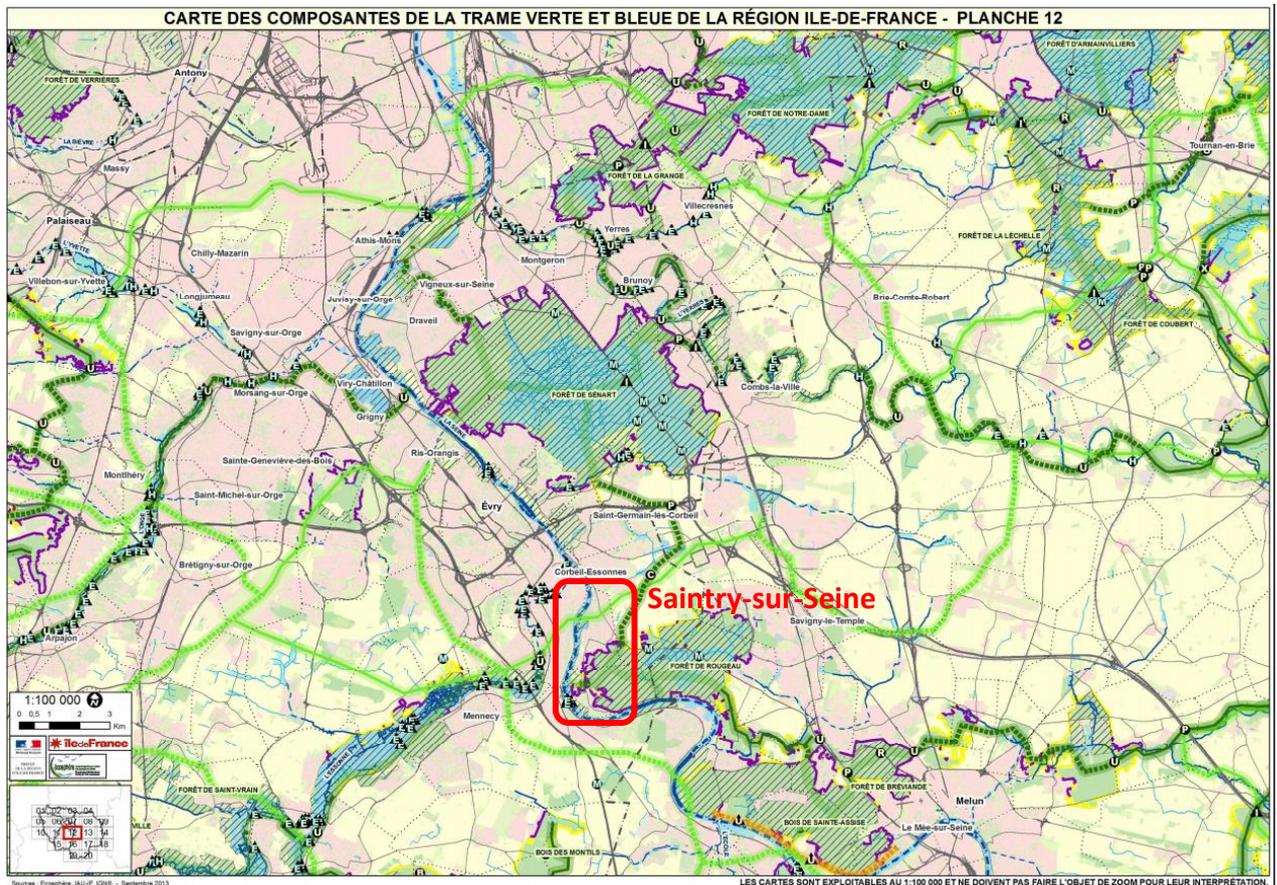
La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) ont fixé comme objectif l'instauration d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement durable du territoire. Elles donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les schémas régionaux de cohérence écologique. Le schéma régional pour l'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural. Elle propose une approche dynamique de la biodiversité, en complément des dispositifs de protection destinés à la protection d'espaces ou d'espèces remarquables, qu'elle permettra de mettre en relation à travers un réseau écologique cohérent.

Elle est constituée du réseau d'espaces naturels (les continuités écologiques), mi-lieux ou habitats abritant de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux. Ainsi, la prise en compte de ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des paysages ruraux, constitue une réponse permettant de limiter le déclin d'espèces dont les territoires et les conditions de vie se trouvent aujourd'hui fortement altérés par les changements globaux.



Carte de synthèse régionale schématique des éléments de la trame verte et bleue



Saintry-sur-Seine est concernée d'une part par la restauration des berges de Seine et des milieux naturels adjacents et, d'autre part par le maintien et le confortement d'une continuité écologique ouest-est s'appuyant sur une trame d'espaces verts urbains. Enfin, le PLU conforte la nécessité d'assurer la préservation des lisières boisées de la forêt de Rougeau aux abords des espaces urbanisés.

#### Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

Le *Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie* a été arrêté le 14 décembre 2012. Il définit trois grandes priorités concernant l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain et la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Bien que Saintry-sur-Seine ne soit pas intégrée à un *Plan climat énergie territorial* (PCET), elle intègre, dans la partie réglementaire du PLU, les prescriptions et orientations de nature à répondre aux enjeux relatifs à l'air, l'énergie et le climat.

Ainsi, le règlement prévoit que les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, devront respecter les performances énergétiques et environnementales adéquates en application des articles L.151-21, L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme.

## 4. Les servitudes et la prise en compte des risques

### La protection des sites pittoresques

Cette servitude a été instituée par la loi du 2 mai 1930 et arrêté ministériel du 19 septembre 1976 pour son caractère pittoresque. Cette mesure a pour but de préserver et protéger les rives de la Seine dont le site se dégradait à très vive allure. Elle concerne les berges et les coteaux encore très verts afin de correspondre au mieux à la législation des sites. Le site concerne seize communes de la vallée de la Seine sur une longueur de vingt-cinq kilomètres. Les rives et paysages du fleuve présentent, du fait des multiples activités qui s'y sont développées à travers l'histoire, des caractéristiques paysagères très contrastées, où se succèdent des zones forestières et rurales, des confluences de petites rivières, des places naturelles inondables, des gravières, des espaces urbains et des secteurs d'activités sur lesquels s'est appuyé, en grande partie, le développement économique de l'est essonnien. Les coteaux jouent un rôle majeur dans la structure paysagère du site. Ils accueillent les bourgs, les parcs, jardins et vergers subsistants. Les éléments de plateaux inclus dans le site permettent un contraste très valorisant avec des perspectives sur les grands champs ouverts ou les franges d'urbanisation. Ces percées paysagères sont généralement agricoles ou forestières. Elles sont remarquables mais fragiles. Cette servitude implique l'obligation, pour le propriétaire d'un terrain ou d'un immeuble, d'aviser le Préfet 4 mois à l'avance de ses projets de modification de l'état des sols ou des bâtiments existants.

### La protection des bois et forêts soumis au régime forestier

Cette servitude est inscrite dans le code forestier aux articles L.151-1 à L.151-3. Elle implique une limitation au droit d'utilisation des sols. Elle concerne la forêt de Rougeau.

### Servitudes de halage et de marchepied

Cette servitude est instituée par le code général de la propriété des personnes publiques, articles L. 2131-2 à L. 2131-6. Elle s'applique aux cours d'eau domaniaux, en l'occurrence sur la commune elle concerne la Seine et impose une servitude de marchepied d'un recul de 3,25 m à compter de la crête de la berge (article L. 2131-2, alinéa 1<sup>er</sup> du code général de la propriété des personnes publiques).

### Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz

Cette servitude est régie par la loi n°2003-8 du 03/01/2003, articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 du Code de l'environnement. Elle institue une restriction au droit d'utilisation des sols. Elle concerne l'antenne du poste de Saint-Pierre du Perray Ø 100, gérée par GRT- gaz.

### Servitudes relatives à la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

Cette servitude est régie par la loi n° 64.158 du 04.05.62 et l'arrêté inter préfectoral n° 91.3175 du 05.06.1981.

Elle institue une restriction au droit d'utilisation des sols. Est concernée la canalisation de Morsang-Yerres Ø 900.

### Le Plan de prévention des risques contre les inondations PPRI

La commune est soumise aux servitudes du périmètre de protection des risques d'inondation du fait de la proximité de la Seine.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine a été prescrit dans le département de l'Essonne par arrêté préfectoral en date du 14 mai 1996. Par l'arrêté du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé ce Plan.

La commune a fait l'objet de 6 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boues et mouvements de terrains entre 1983 et 2016.

Le PLU met en œuvre, au sein de son règlement, les mesures de limitation du ruissellement et de traitement des eaux pluviales pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation : rétention à la parcelle et prétraitement des eaux pluviales.

### Le risque de retrait - gonflement des argiles

Le département de l'Essonne est particulièrement touché par le risque de retrait et de gonflement des sols argileux. En effet, 72% du territoire essonnien est exposé à ce risque à divers degrés. Les sous-sols composés d'argiles absorbent l'eau (gonflement), puis en période chaude l'eau se retire (retrait) ; cette action mécanique provoque des mouvements de terrain.

A ce titre, le département de l'Essonne dispose d'une carte départementale des aléas retrait gonflement des sols argileux, élaboré par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

La commune est soumise à un risque fort pour les retraits-gonflements des argiles. Elle a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols entre 1991 et 1997.

Le PLU informe les constructeurs et maîtres d'ouvrages sur le respect de règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa retrait-gonflement des argiles et en particulier, sur l'adaptation des fondations et la gestion des eaux pluviales.

#### Le risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses

Outre la servitude relative au réseau de transport de gaz, la commune est concernée par une canalisation sous pression du réseau Air Liquide.

Le PLU informe les constructeurs et maîtres d'ouvrages sur le respect de règles constructives préventives dans les zones concernées par la présence des canalisations de transport de matières dangereuses.

#### Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les sources des risques technologiques entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) régies par les articles L.511-1 et 2 du Code de l'environnement.

Sur la commune, un établissement est soumis à autorisation : VHU Joc Auto, chemin du canal-route de Villededon.

Le PLU veille à l'éloignement suffisant des zones urbanisables afin de respecter la protection de la ressource en eau et du milieu naturel.

#### Les sols pollués

La base de données sur les sites et sols pollués identifie 8 sites potentiellement pollués sur le territoire de la commune de Saintry-sur-Seine.

Le règlement prévoit que tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner d'une étude environnementale approfondie (diagnostic du sol, du sous-sol et des eaux souterraines) afin de s'assurer de la compatibilité de l'état des lieux avec l'usage futur du site.

*La liste exhaustive des servitudes ainsi que leurs périmètres géographiques d'impact sont détaillés en annexes avec un plan.*

## II : analyse socio-économique de la commune

### 1. La morphologie urbaine

#### Les origines du développement de la ville

##### *Histoire d'un bourg et son hameau*

La première présence humaine identifiée à Saintry-sur-Seine remonte à l'époque gallo-romaine, des sépultures ont été trouvées au lieu-dit Les Cailloux.

Le village remonte, selon toute vraisemblance, au X<sup>ème</sup> siècle, époque lors de laquelle son existence est attestée par des documents écrits. Il est alors étroitement lié à la ville de Corbeil et s'est développé en fonction des modelés façonnés par l'hydrographie de la Seine : terrasse alluviale, coteau et plateau. Les quelques habitations se situaient entre la rue des Sabots et le lieu-dit La Terrasse.

Le petit village de Saintry se situe alors au sein d'un vaste espace agricole. A l'époque, Saintry est une seigneurie appartenant depuis peu au maréchal de Clermont-Tonnerre.

Le village se compose de quelques maisons alignées le long de la rue principale, d'un hameau établi au surplomb du village au lieu-dit Les Brosses et du château construit par le maréchal à la place de l'ancien château seigneurial en mauvais état. Un gué se trouvait en face de la rue du Port aux Sablons (son existence est avérée jusqu'en 1868).

L'étude du mode d'occupation des sols met en avant l'importance des terres labourables et de la vigne. La situation privilégiée, sur un coteau orienté ouest sud-ouest, a favorisé la culture viticole dont l'existence est avérée dès le X<sup>ème</sup> siècle.

En 1780, près d'un quart du territoire était encore planté de vignes. L'Île-de-France est alors une très



Extrait du Plan d'Intendance 1790 - Archives départementales de l'Essonne

grosse région de production de vin. Par la suite les vignes ont été graduellement remplacées par d'autres types de cultures (au début du XIXème siècle elles ne couvraient plus que 40 ha), avant que le développement de l'urbanisation ne supplante définitivement l'agriculture. De cette époque, Saintry-sur-Seine a conservé la structure parcellaire en lanière de la viticulture qui a fortement influencé la forme du bâti rural.

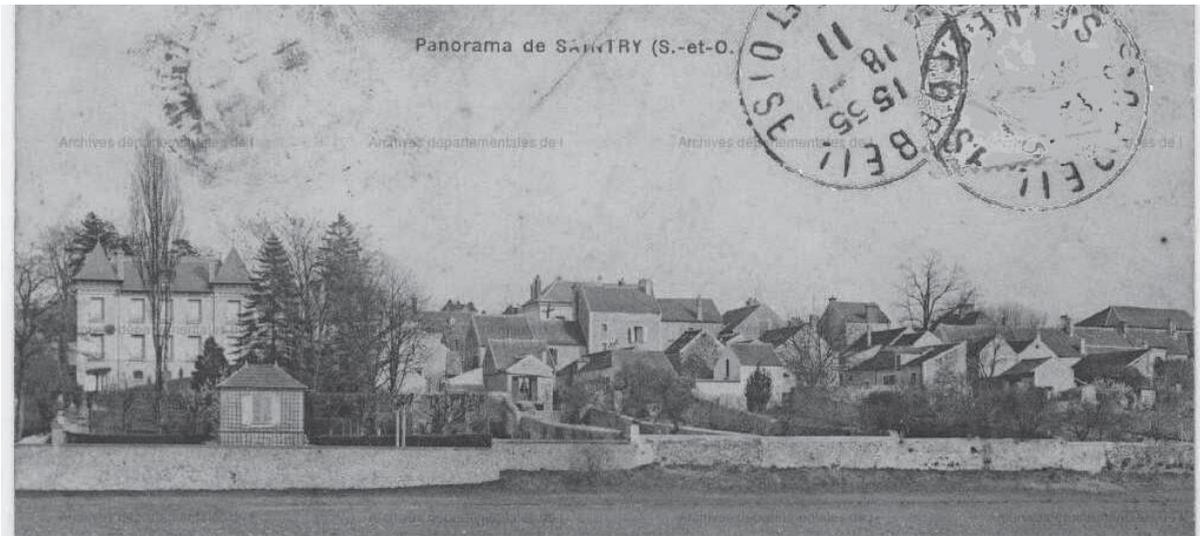
En 1831, le domaine seigneurial s'étendait jusqu'à la Seine et comptait notamment un corps de ferme rue de l'Eglise, des jardins et, au bas de Saintry sur le bord de la Seine, une grande prairie dite La pièce du bas. La voie qui deviendra la future route nationale, puis départementale 446, route de Melun, est définitivement tracée et accueille la circulation de transit en inaugurant un nouveau territoire d'urbanisation.



La Grande rue en 1901 - Archives départementales 91

### *Du début du XXème siècle à nos jours : l'explosion urbaine*

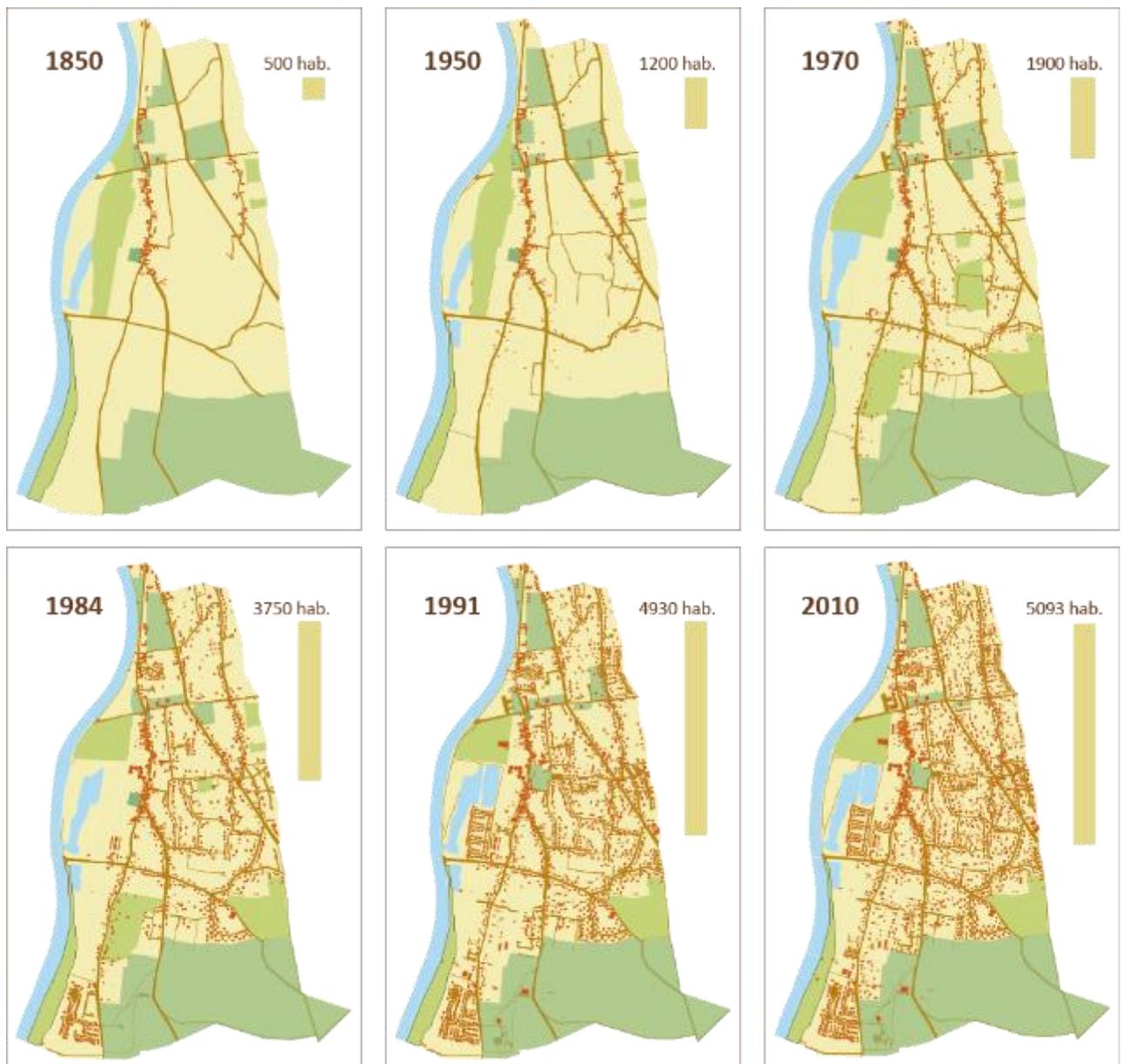
Par la suite l'urbanisation s'est développée le long des trois pôles (bourg, Brosses et route de Melun). C'est entre la fin du XIXème siècle et la Seconde guerre mondiale que l'on assiste à l'édification de résidences, notamment bourgeoises, sur des parcelles de tailles moyennes aux bords de la voirie principale. Saintry-sur-Seine devient alors un lieu de villégiature pour les Parisiens. Le village s'étend progressivement le long des principaux axes de circulation.



Panorama en 1911 - Archives départementales

Au lendemain de la Seconde guerre mondiale la commune s'urbanise massivement. L'évolution est rapide entre 1950 et 1989. Les grandes parcelles sont transformées en lotissements, l'urbanisation gagne les cœurs d'îlot, les chemins ruraux sont viabilisés. Les espaces agricoles disparaissent progressivement.

Pour autant le développement urbain reste essentiellement pavillonnaire. Aucun grand axe majeur ou secondaire n'est tracé, signifiant l'absence de schéma d'ensemble. Les impasses et les voies de faibles gabarits foisonnent, rendant la circulation d'autant plus difficile que la ville s'étend sur les pentes des coteaux.



Evolution de l'occupation du sol de 1850 à nos jours – IGN/TERRA

### La diversité et la mixité urbaines

Aujourd'hui, hors les espaces naturels des berges de Seine et la forêt de Rougeau, le territoire communal est quasiment entièrement urbanisé. La situation de la commune, à proximité des autoroutes A5 et A6, à mi-chemin entre les pôles urbains de Corbeil-Essonnes et Sénart, dans un environnement paysager de qualité, confère à la ville un caractère attractif. C'est dans ce contexte, qu'un des enjeux du P.L.U. est de définir quel développement il convient de mettre en œuvre pour les années à venir.

La diversité du tissu urbain s'apprécie au regard de deux critères : la destination des constructions et leurs caractéristiques morphologiques et architecturales. La destination des constructions recouvre trois catégories principales : les activités, les équipements d'intérêt collectif, les ensembles résidentiels.

La forme urbaine et la destination sont le plus souvent liées : une destination du sol correspond à une forme urbaine. Toutefois, cette analyse devient rapidement simplificatrice et est rendue complexe du fait de la forte imbrication des fonctions urbaines et de l'histoire du développement de la ville et de sa perpétuelle évolution.

Les activités sont pour l'activité artisanale, intégrées à un bâti traditionnel à vocation résidentielle. À ceci s'ajoutent quelques hangars et entrepôts notamment pour les activités liées aux déplacements. Les équipements d'intérêt collectif sont bien identifiables par leur volume et leur architecture. Les ensembles résidentiels se distinguent notamment par les époques de construction auxquelles correspondent des modes d'implantation et des identités morphologiques et architecturales.

Quatre grands secteurs ont été répertoriés. Pour chacun d'eux la description de chaque type de bâti est suivie d'un exposé des évolutions observées.

### **Les activités et équipements publics**

- Les locaux d'activités

Les activités de bureaux et services exclusivement réservées à l'accueil d'activités tertiaires sont réparties sur l'ensemble du territoire (artisanat, services à la personne...)



Cabinet d'ostéopathie – rue des vergers



Création MLD Coiffure – 38 rue du Gal Leclerc

Les hangars et ateliers (liés essentiellement à l'industrie automobile et navale) implantés en secteurs résidentiels et sur les bords de Seine.



Garage Saintry Auto – 77 rue de Corbeil



Entreprise Port de Saintry – 138 route de Morsang

Les activités commerciales se répartissent dans différents quartiers. Le centre-ville, délimité par les franges de la Grande rue Charles de Gaulle, concentre une grande partie des activités commerciales en rez-de-chaussée des immeubles.



Commerces divers - 141 Route de Melun



Le Marigny - Café tabac - 2 route de Morsang

Les petites activités artisanales ont connu d'importantes mutations. Nombre d'entre elles ont disparu, au détriment de la mixité fonctionnelle des quartiers. L'analyse du potentiel commercial montre un appauvrissement de la diversité commerciale par accroissement des services et disparition des commerces de bouche (cafés et restauration notamment).

- Les équipements d'intérêt collectif

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, occupent le plus souvent de grandes emprises foncières en rupture avec le tissu bâti environnant et se distinguent par l'emprise et le volume des constructions (hôtel de ville, écoles, salle des fêtes, EHPAD du château de Champlâtreux, association le Moulin vert).

Les évolutions des équipements d'intérêt collectif portent essentiellement sur des travaux visant à améliorer les conditions d'accueil du public.



La Mairie – 57 Grande Rue du Ch. de Gaulle



La Poste – 5 esplanade de la Demi-Lune

### Les immeubles anciens

Cette typologie regroupe l'ensemble des immeubles édifiés entre le XVIIIème siècle pour les plus anciens et la première moitié du XXème siècle. Ils constituent la majorité du tissu urbain des îlots du centre. Ils sont témoins du mode d'urbanisation continu et spontané de la commune et sont généralement implantés à l'alignement des voies, sur les deux limites séparatives de parcelles très laniérées, composant ainsi un front bâti continu.

Il est possible de distinguer des sous typologies qui se déclinent par période de construction, les modes de construction, les choix architecturaux et les matériaux ayant évolué dans le temps.

Les différents types d'immeubles, souvent mitoyens, l'imbrication des styles architecturaux (décoration, modénatures, techniques de construction etc.), les variations d'épannelages, rompent la monotonie urbaine et contribuent à forger l'identité des quartiers concernés.

- L'habitat rural et villageois

Cette typologie correspond principalement aux immeubles situés Grande rue Charles de Gaulle ainsi qu'au hameau des Brosses, rue Pasteur). Immeubles de faible hauteur (R + combles ou R+1), ils correspondaient vraisemblablement à l'origine à des habitats fermiers et à des maisons de ville abritant ou non un commerce en rez-de-chaussée et un appartement familial aux étages. Ce front urbain allié à des caractéristiques architecturales de qualité (modénatures, ordonnancement des



Immeubles du centre ancien, 87 Grande Rue Ch. de Gaulle



Bâti ancien du hameau des Brosses, 43 rue Pasteur

ouvertures, entrées traditionnelles etc.) constituent une séquence remarquable en zone urbaine et offre une image urbaine intéressante.

Ce front bâti composé d'immeubles souvent dégradés mais bénéficiant d'une situation centrale intéressante, connaît d'importantes mutations allant dans le sens d'une perte de leurs caractères patrimoniaux (corniches, moulures, encadrements de fenêtre, enduit, matériaux de couverture...)

- Les immeubles institutionnels

Ils sont constitués des immeubles accueillant notamment les services publics ou des institutions d'accueil et de service à la personne : l'hôtel de ville, la résidence du château de Champlâtreux (EHPAD) occupant l'ancien château de Champlâtreux édifié au milieu du XVIIIème siècle, le Moulin vert, rue de l'église, accueillant un centre maternel.



La Mairie – 57 Grande Rue du Ch. de Gaulle



Château de Champlâtreux, EHPAD 37 allée Bourgoin

- L'habitat urbain et pavillonnaire ancien

Il s'agit de l'important habitat pavillonnaire édifié principalement après la seconde guerre mondiale. Il est situé pour partie au sein du tissu urbain dense du centre-ville ainsi que dans les quartiers périphériques, sur l'ancien parcellaire rural viticole. Il s'agit de maisons d'habitation construites souvent en pierre de meulière et/ou meulière et brique, parfois agrémentées de décorations de



Bâti de meulière en centre ancien, 49 Grande Rue



Maisons édifiées en alignement, centre-ville ancien

céramique caractéristiques des villes périurbaines d'Ile-de-France. Certaines d'entre elles, implantées sur de vastes parcelles abritent également un patrimoine paysager arboré de qualité. Les maisons y sont disposées en retrait par rapport à la rue et souvent séparées par rapport aux limites séparatives. Leur aspect est hétérogène au niveau de leur style, de leur implantation et des matériaux utilisés.

Le développement urbain de la commune au cours du XX<sup>ème</sup> siècle introduit une hétérogénéité architecturale, certains pavillons en meulière spécifiques de l'Île- de-France subissant extensions et modifications dénaturant leurs caractéristiques architecturales.

### **Les immeubles récents**

- L'habitat collectif

Les années 1980, dans la mouvance architecturale et urbaine des années 1970, voient naître des opérations de rénovation donnant lieu à des recompositions d'îlots urbains. Ce fut le cas notamment aux 90 et 106 Grande rue Charles de Gaulle, opérations qui ont donné lieu à l'édification d'immeubles modernes correspondant à des petites unités de quelques dizaines de logements.



La résidence Le Village, 88 Grande Rue Ch. de Gaulle

Plus récemment, de nouveaux ensembles ont été édifiés principalement entre la Seine et la Grande rue Charles de Gaulle.



La résidence Cœur de ville – rue des Vergers

Ce type de renouvellement du tissu urbain s'est développé en fonction des opportunités foncières et a créé de fait, une discontinuité dans la typologie du bâti du centre-ville, tant en termes de structure urbaine que de qualité architecturale. Ces opérations ne connaissent que de faibles évolutions liées à l'entretien et au fonctionnement des constructions.

- L'habitat pavillonnaire récent

Il résulte du développement urbain de l'Île-de-France entre les années 1960 et 1990 et, de façon encore plus marquée, à l'issue de la création de la ville nouvelle de Sénart. Il s'agit d'un pavillonnaire de facture moins élaborée que le pavillonnaire ancien, qui s'est inséré petit à petit au sein du tissu existant après division parcellaire ou par création de vagues de lotissements. Les immeubles sont implantés sur un parcellaire plus petit que celui du pavillonnaire ancien avec une implantation en retrait par rapport à l'alignement des voies, dégagant un espace jardiné devant la construction. Les immeubles sont généralement de faible hauteur : R+1+combles au maximum.

Les secteurs pavillonnaires sont relativement stables. Leur remodelage, le plus souvent progressif, consiste en des modifications ou extensions du bâti ayant peu d'impact sur le paysage urbain. Les dessertes internes, publiques ou privées épousent des formes urbaines qui, parfois, rendent difficile le repérage des lieux.



Pavillonnaire récent – 157-159 Route de Morsang



Résidence les Hameaux de Seine

Les évolutions du tissu pavillonnaire récent sont de deux types : restauration et réhabilitation de pavillons en mauvais état et agrandissement ou création d'édicules indépendants sur la parcelle.

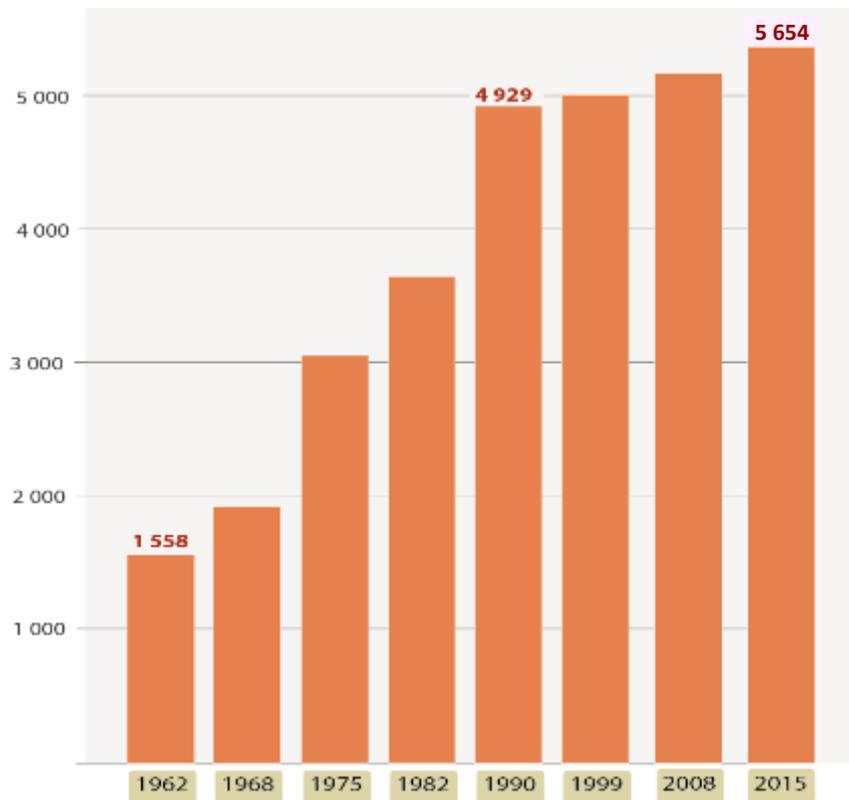
## 2. La dynamique démographique et le parc de logements

### Les tendances démographiques

#### *Une vitalité démographique fragile*

Au dernier recensement partiel de la population effectué par l'INSEE, en 2015 Saintry-sur-Seine comptait 5 654 habitants soit 461 habitants de plus qu'au recensement précédent en 2012. Cette augmentation (8,9 %) est supérieure à celle de la moyenne départementale.

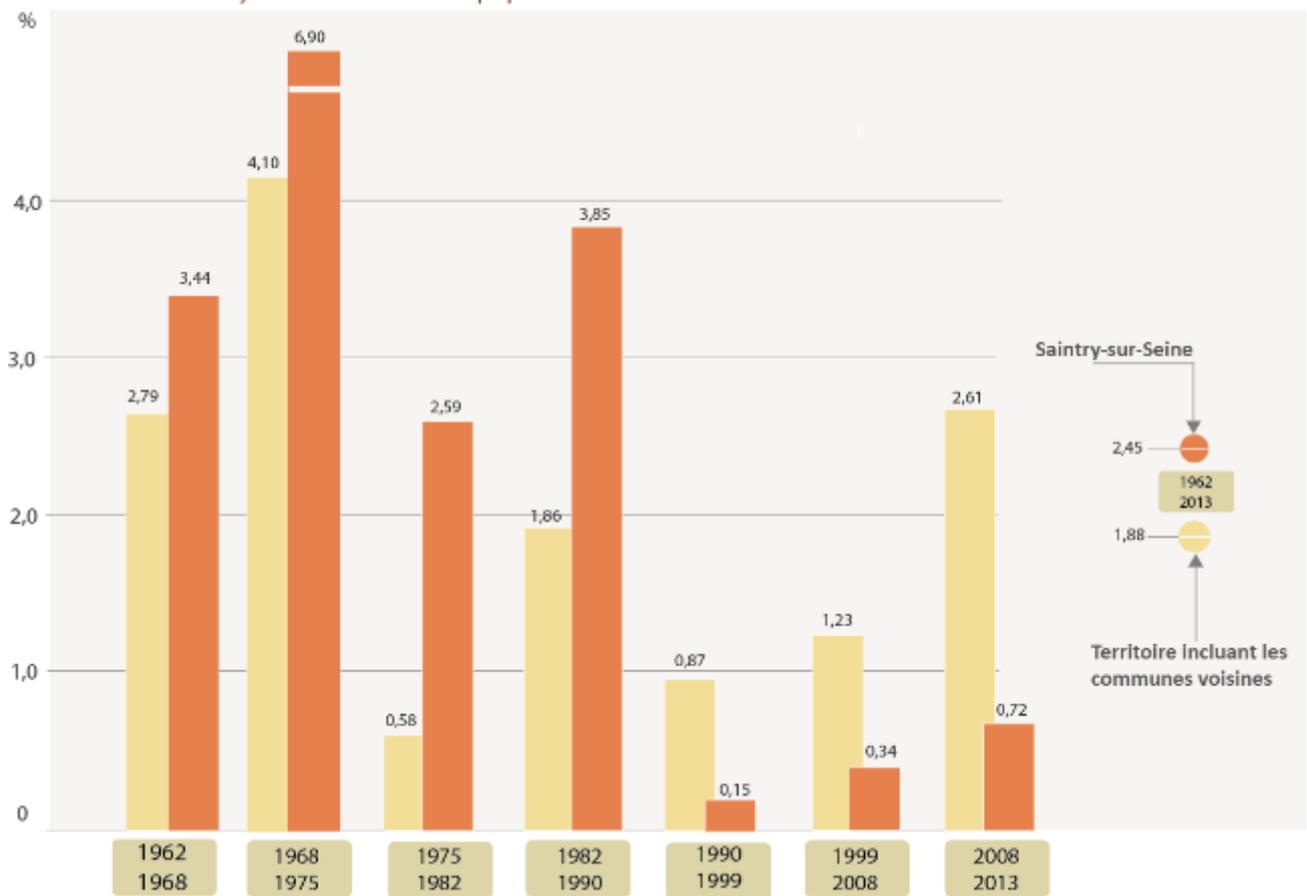
L'analyse des données complémentaires ainsi que celles des recensements précédents montre clairement que la population communale globale, après une forte augmentation au début des années 1970, est restée stable (entre 5 000 et 5 200 habitants de 1990 à 2010) et a connu une dernière augmentation entre 2008 et 2015.



Évolution de la population - INSEE 2015

Le taux annuel moyen d'évolution de la population municipale a connu de fortes variations durant la période 1962 - 1982 (période de création des nombreux lotissements accompagnant le développement du pôle de Sénart). Il a fortement chuté durant la décennie 1990 - 1999 et connaît depuis une faible croissance, en accompagnement, quoique moins important, de la croissance observée sur le territoire des communes limitrophes.

Il faut noter que la croissance des territoires limitrophes est fortement influencée par l'Opération d'Intérêt National de Sénart dont les constructions s'étendent en limite de Saintry-sur-Seine.

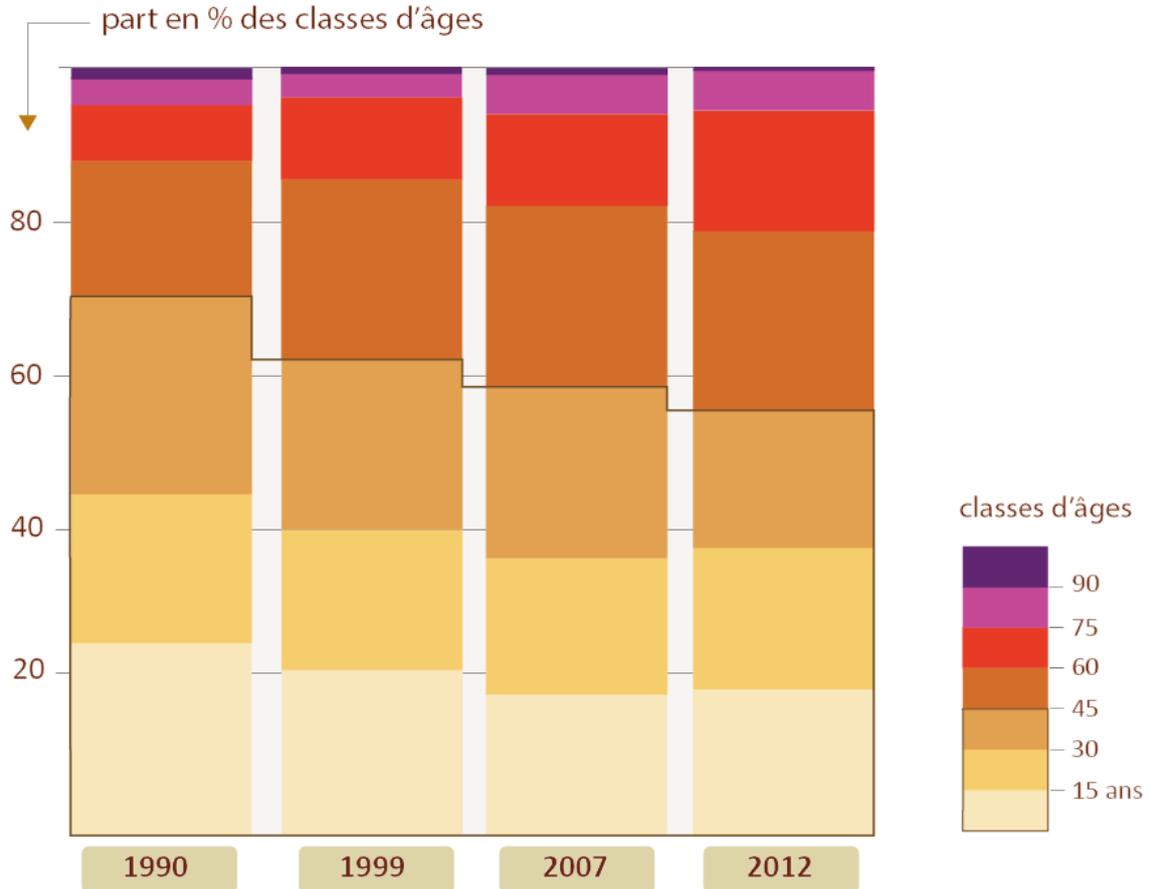


Taux moyen annuel d'évolution de la population - INSEE

Le phénomène de ralentissement de la croissance est doublé de celui du vieillissement de la population. Ainsi, entre 1990 et 2012, les tranches d'âges de moins de 44 ans ont globalement connu une baisse de leurs effectifs de 18 % soit une perte de 628 personnes. Les tranches d'âges comprises entre 45 et 89 ans ont elles connu une augmentation de leurs effectifs de 60 % soit un accroissement en nombre de 862 personnes).

Un renouvellement de la population avec des ménages plus jeunes suite au vieillissement de la population semble amorcé.

## La part des moins de 45 ans a diminué

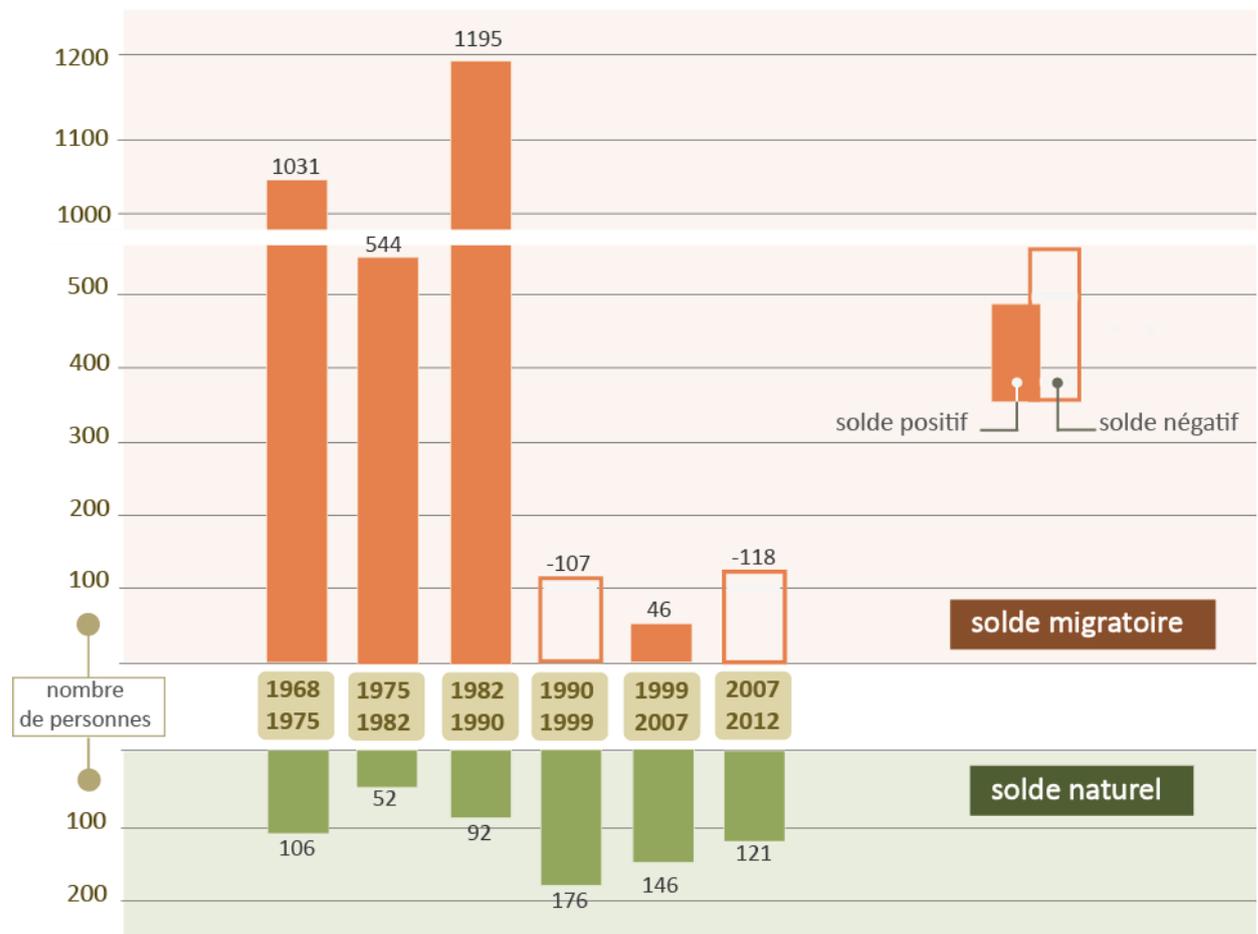


Évolution de l'effectif des classes d'âges - INSEE 2015

### Le renouvellement externe se tarit

Bien que toujours positif avec cependant de fortes variations selon les périodes intercensitaires, le solde naturel (différence entre les nombres de naissances et de décès) n'est pas le facteur déterminant de variation de population. Celle-ci est également conditionnée par le solde migratoire (différence entre les nombres de départs et d'arrivées dans la commune). Ce dernier est devenu déficitaire depuis 1990 et est en partie causé par le phénomène de décohabitation des plus jeunes.

Ce phénomène est caractéristique d'une commune qui jusqu'en 1990 a produit un fort potentiel de logements mais qui n'offre que très peu d'emplois sur place.



Evolution des soldes naturels et migratoires - INSEE 2015

Ainsi, la tranche d'âges 24 - 40 ans correspondant à la population en début et en croissance de vie active tend à quitter la commune qui offre peu d'emplois. Globalement, 90 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent hors de la commune (36 % hors du département).

Outre le marché du travail, ce phénomène est accentué par l'absence de liaisons de transports publics directs avec Paris et sa proche couronne sud ainsi que par le coût du foncier qui pousse les jeunes à quitter la commune.

Pour autant, la population de Saintry-sur-Seine est relativement sédentaire puisque 60 % des habitants recensés il y a 10 ans résidaient déjà sur la commune.

#### *Une évolution contrastée des ménages*

En 2012 la commune comptait 1 982 ménages. Le nombre moyen de ménages par commune, sur le département est de 2 433.

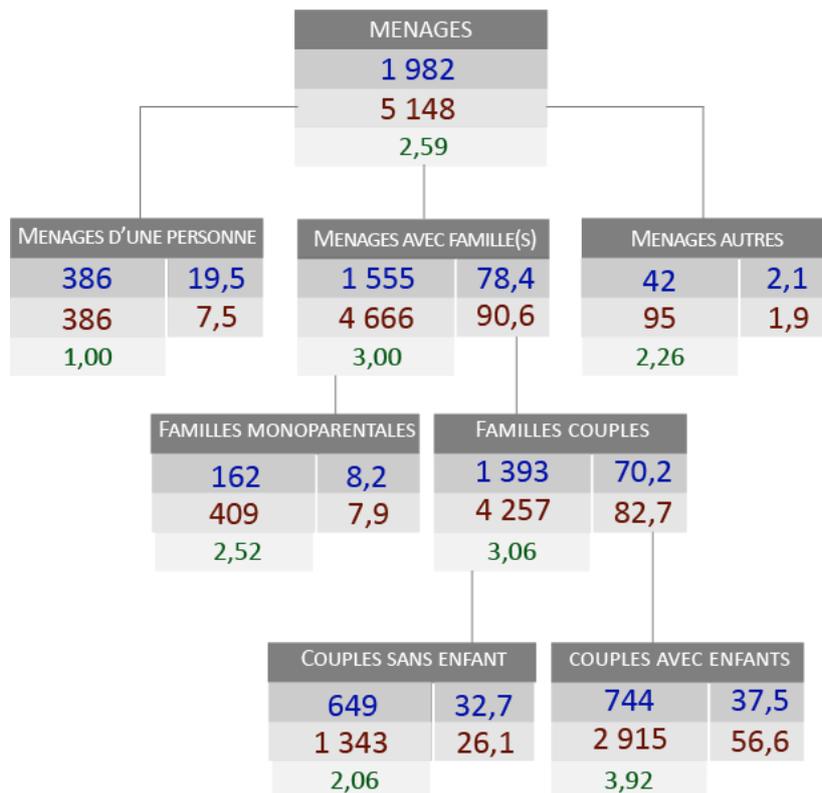
Plus que la valeur absolue du nombre de ménages, c'est son évolution qui reste significative. Entre 2006 et 2012, le nombre total de ménages a augmenté de 4,5 % soit 84 ménages supplémentaires.

Cette évolution globale cache cependant des structures complexes.

Ainsi, sur l'ensemble des ménages considérés (en excluant de l'analyse la population comptée à part qui induirait des doubles comptes), les ménages présents en 2011 se répartissent de la façon suivante:

- Plus des 3/4 des ménages (78,4 %) sont composés de familles (les membres du ménage ont un lien de parenté quel qu'il soit) ;
- Près d'1/5 des ménages (19,5 %) sont composés d'une personne seule ;
- 2,1 % sont des ménages composés d'au moins deux personnes sans lien de parenté.

Ainsi, globalement, les ménages dits avec famille représentent plus des 3/4 du nombre total de ménages et 1/3 d'entre eux concerne des couples sans enfants.



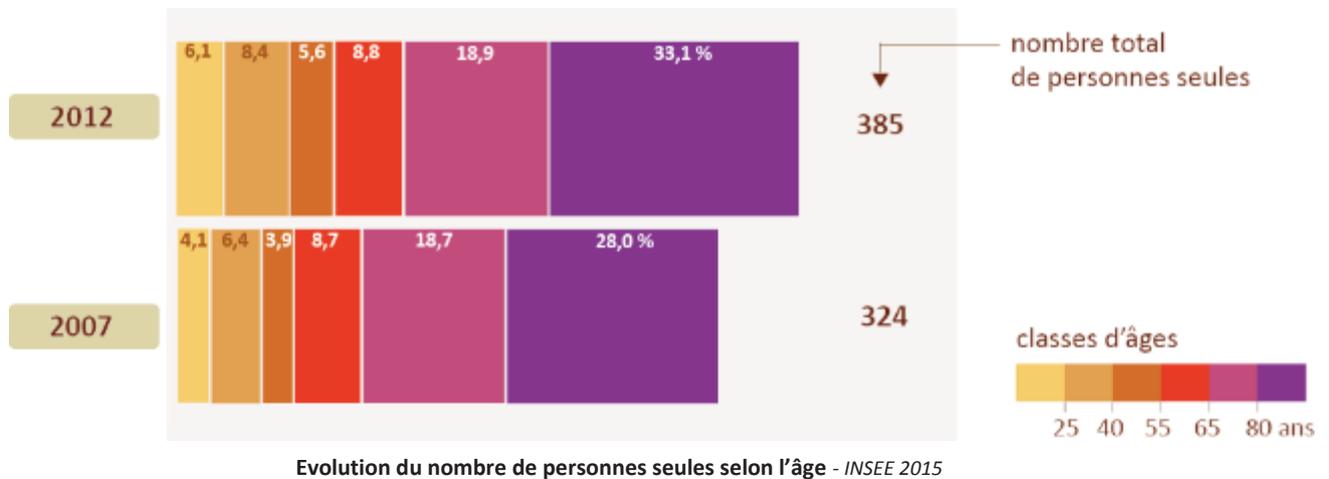
LEGENDE		MENAGES AVEC FAMILLE(S)	
nombre de ménages	▷	1 555	78,4 ◁ % des ménages
population des ménages	▷	4 666	90,6 ◁ % de la population
nombre de personnes /	▷	3,00	

Il ressort donc que plus de la moitié des ménages (52,3 %) soit 1/3 de la population sont des personnes seules ou des couples sans enfants.

Cette tendance est en augmentation puisqu'entre 2006 et 2012 on observe :

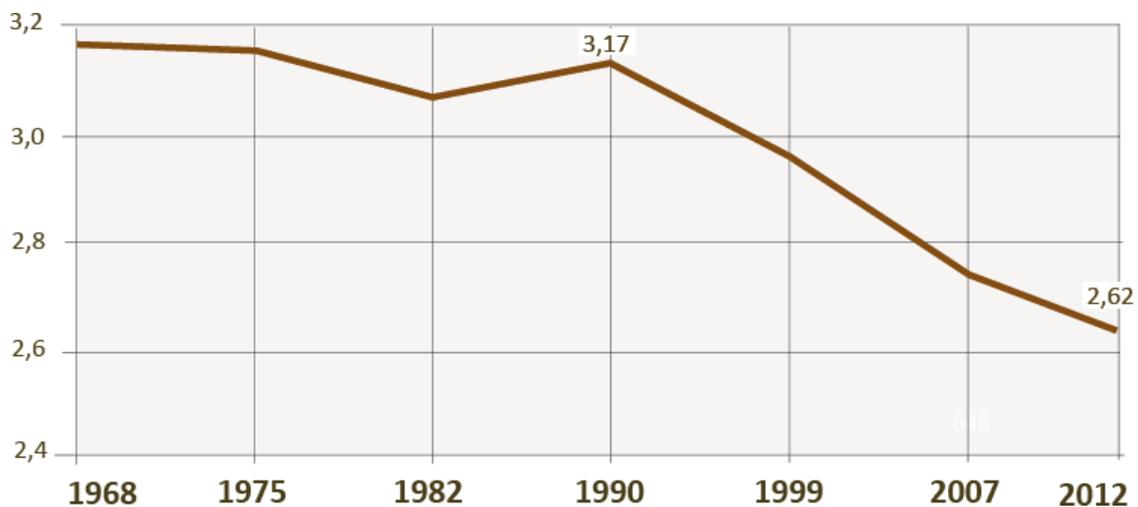
- une augmentation de 18,8 % du nombre de ménages d'une seule personne (+ 61) ;

- une augmentation de 2,2 % du nombre de ménages « couples sans enfants » (+ 14).



A ces éléments il faut ajouter l'accroissement du nombre de familles monoparentales : + 52,8 % entre 2006 et 2012, soit une augmentation de 56 ménages, accueillant 112 personnes.

Ainsi, la taille moyenne des ménages qui s'élevait à 2,62 personnes par ménage en 2012 a atteint son niveau le plus bas, après une baisse régulière depuis 1968, date à laquelle elle était de 3,19 personnes par ménage.



Ce phénomène, observé globalement sur l'ensemble du département et de la région Île-de-France, témoigne d'une modification structurelle de la population résidente.

Le recensement de 2012 et ses compléments permettent également d'observer la composition sociologique des ménages à partir de la catégorie socioprofessionnelle de la personne référente. La ville se caractérise ainsi par une forte représentation des ménages de retraités qui représentent près d'un tiers des effectifs (en augmentation de 1,2 % par rapport à 2006). La catégorie « Cadres et professions intellectuelles supérieures » qui représente 19,4 % des effectifs a baissé de 3 % depuis

2006, baisse similaire observée chez les « Employés » et les « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise » qui ne comptaient plus que respectivement 7,9 % et 6,4 % des ménages en 2012.

Les ménages dont la personne référente est déclarée « Ouvrier » ou « Profession intermédiaire » sont restés relativement stables (11 et 22 %).

Globalement, à Saintry-sur-Seine, la population ne croît que très légèrement par manque de renouvellement. Le taux de natalité est faible, la population vieillit et les jeunes adultes partent, faute de pouvoir se loger sur place. La part de couples sans enfants et de personnes seules s'accroît et le nombre de personnes par ménage diminue fortement.

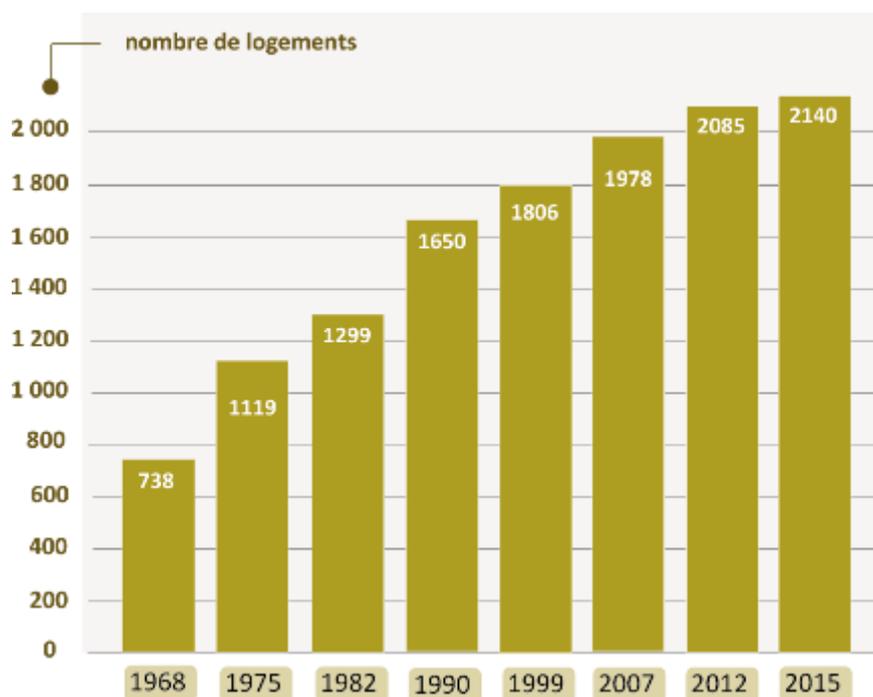
Afin de pallier cette évolution qui, à terme, peut remettre en cause la vitalité de la commune et la gestion des équipements, il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une politique volontariste de construction de nouveaux logements adaptés à la structure des ménages

## Le parc résidentiel

### *Caractéristiques et évolution du parc*

Le parc résidentiel de Saintry-sur-Seine comptait 2 085 logements au recensement de 2012. Il est estimé à 2 140 logements fin 2015.

La croissance du parc a été régulière depuis 1968 avec deux périodes de forte production entre 1968 et 1975 puis entre 1982 et 1990. Depuis 1990 la production de logements s'est stabilisée ; elle a connu une reprise entre 2005 et 2012, période durant laquelle leur nombre a cru de 225 logements soit près de 12 % avec une croissance moyenne de 32 logements par an.



Evolution du nombre de logements - INSEE 2015

### La composition du parc résidentiel

En 2012, le parc de logements comptait 1 983 résidences principales soit 95,1 % du parc de logements. Ce nombre a progressé de 88 résidences (4,6 %) depuis 2007 mais est resté quasiment stable par rapport au nombre total des logements. La composition du parc est similaire à celle des communes limitrophes.

Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a baissé de moitié (de 24 à 13 logements depuis 2007) alors que le nombre de logements vacants a augmenté sur la même période (+ 6 logements par an depuis 2007). La vacance, bien que faible (4,3 %) est dans la moyenne du territoire des communes limitrophes.

	Catégories et types de logements			
	2 012		2 007	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Résidences principales</b>	1 983	95,1	1 895	95,9
<b>Résidences secondaires</b>	13	0,6	24	1,2
<b>Logements vacants</b>	89	4,3	58	2,9
	2 085	100,0	1 977	100,0
<b>Maisons</b>	1 751	84,0	1 765	89,3
<b>Appartements</b>	326	15,6	210	10,6

### La typologie du parc résidentiel

La très large majorité des résidences principales sont composées de maisons individuelles : 83,9 %. Il s'agit d'un des taux les plus élevés du territoire des communes périphériques. Sur l'ensemble du département de l'Essonne, la part des résidences principales de type maisons est de 49 %. Ces taux sont restés quasi stables depuis 2007 sur les territoires évoqués. Ces données sont les conséquences de l'urbanisation de la commune dans la période 1970 – 1990 essentiellement.

Les immeubles collectifs représentent 20 % des résidences principales (contre 48,2% en moyenne sur le département). Ils sont majoritairement situés dans le secteur centre-ville et au sud de la commune.

### L'âge du parc de logements

Plus des deux tiers (68,5 %) des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 et près d'un cinquième (18,2 %) depuis 1991. Cette structure par âges est semblable à celle du territoire des communes voisines ainsi qu'à celle du département. Cela conforte notamment le rôle prédominant du quart nord-est du département qui fut un des réservoirs d'urbanisation au lendemain de la seconde guerre mondiale.

Sur le parc de résidences principales, seules 2 % (soit 40 logements) ne disposent pas de tous les éléments de confort (baignoire ou douche, toilettes intérieures et chauffage central). Elles sont essentiellement situées dans le vieux centre.

## La taille des résidences principales

Les résidences principales Saintryennes sont relativement grandes. Près de 80 % d'entre elles comptaient en 2012 plus de 3 pièces. Bien que leur nombre soit resté stable depuis 2007, leur part relative a légèrement baissé (-3%). On observe ainsi, sur la dernière période intercensitaire, une tendance à l'augmentation du nombre de logements de moins de 3 pièces : 5,2 % en 2007 puis 7,1 % en 2012. Cette tendance est plus marquée que sur l'ensemble du département où le nombre ne s'est accru que de 1 %, la proportion de grands logements étant restée stable.

## Le statut d'occupation

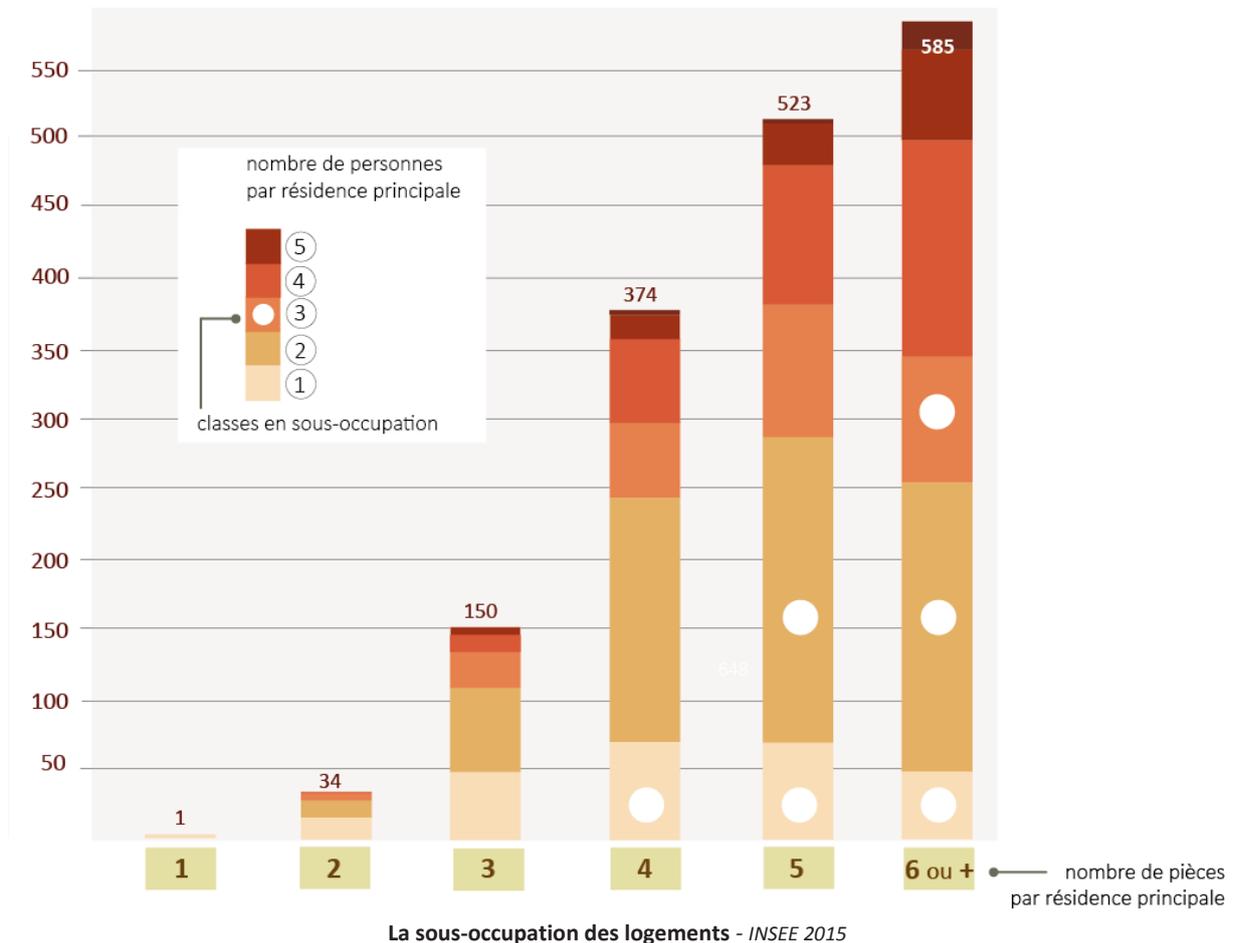
Le parc résidentiel est constitué d'une large part de logements occupés par leurs propriétaires : 84,1 % contre 14,5 % occupés par des locataires et 64 personnes occupant un parc de 27 logements à titre gratuit (1,4 % du parc de résidences principales). Ces parts sont restées stables entre 2007 et 2012. A noter que sur l'ensemble du département de l'Essonne, la part des propriétaires occupant n'est que de 60,4 % des résidences principales et 37,7 % pour les locataires, cette dernière ayant cru de 1 % entre 2006 et 2011.

## La sous-occupation

La sous-occupation des logements est importante, elle concerne 41 % des résidences principales. La sur-occupation est à l'opposée très faible. La sous-occupation est le signe d'une population très sédentaire en voie de vieillissement.

Ce phénomène est lié à une forte proportion de grands logements doublée du phénomène de décohabitation des jeunes adultes qui laissent les classes les plus âgées dans les grands logements familiaux. Parallèlement, la faiblesse du parc social et de petits logements accentue le phénomène. Le taux de sous-occupation s'est accentué depuis 1990, gagnant plus de 10 %. Les logements construits depuis 2000 comportent plus de 5 pièces dans les 2/3 des cas. Or les tendances démographiques montrent la baisse régulière de la taille moyenne des ménages.

nombre de résidences principales type *maisons* en fonction du nombre de pièces et du nombre d'occupants, en 2012



Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale (article R.641-4 du code de la construction).

Une vacance en augmentation

En 2012, la vacance concernait 89 logements soit 4,3 % du parc. Elle s'est fortement accrue par rapport à 2007 puisque le nombre de logement vacants a cru de 30 logements (soit une augmentation de 53 %). Cependant la vacance reste plus faible que celle de l'ensemble du département (5,4 %).

Le taux de vacance est proche du seuil de 5 à 6 % généralement considéré comme correspondant à la rotation normale interne du marché qui intègre les logements en vente ou en attente de location.

Le parc social

*L'inventaire du parc social*

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a redéfini le logement social. Ne sont considérés comme logements sociaux que les logements locatifs excluant du calcul l'ensemble des

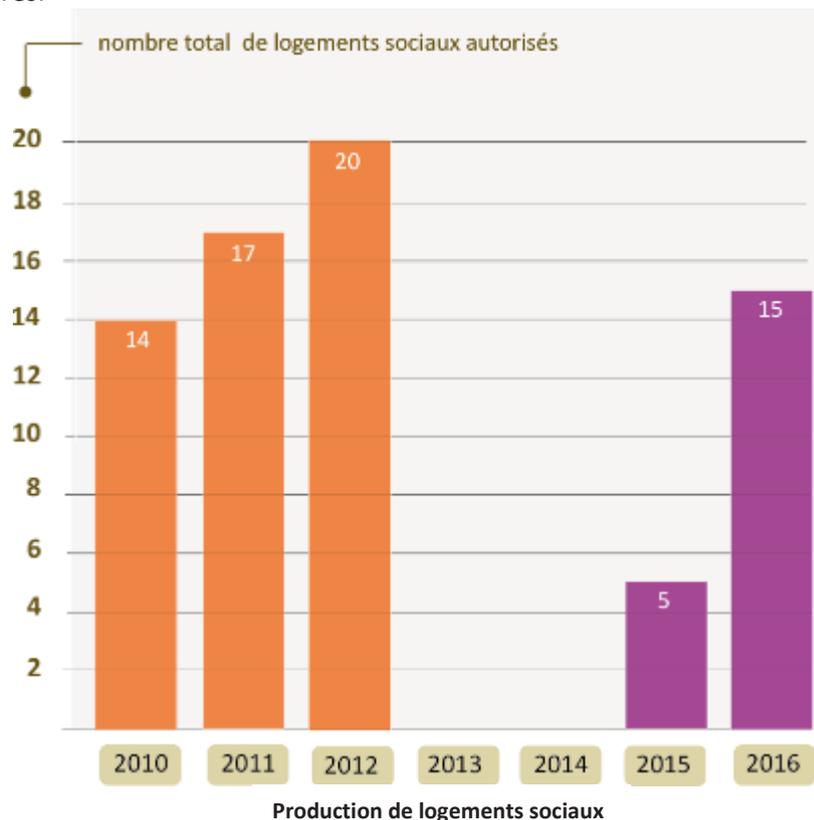
logements en accession qui ont bénéficié d'aides spécifiques de l'Etat au travers notamment des prêts conventionnés.

Le caractère social du logement repose sur une double condition : le plafonnement des loyers pour assurer que les logements soient accessibles aux ménages à revenus modestes et le conventionnement du logement, garantissant le plafonnement du loyer et celui des ressources des ménages bénéficiaires et rendant éligible à l'Aide personnalisée au logement (APL).

Le parc social était constitué, au 1er janvier 2018, de 203 logements soit 9,5 % du parc de logements, répartis sur quatre sites entre le vieux village et le sud du bourg.

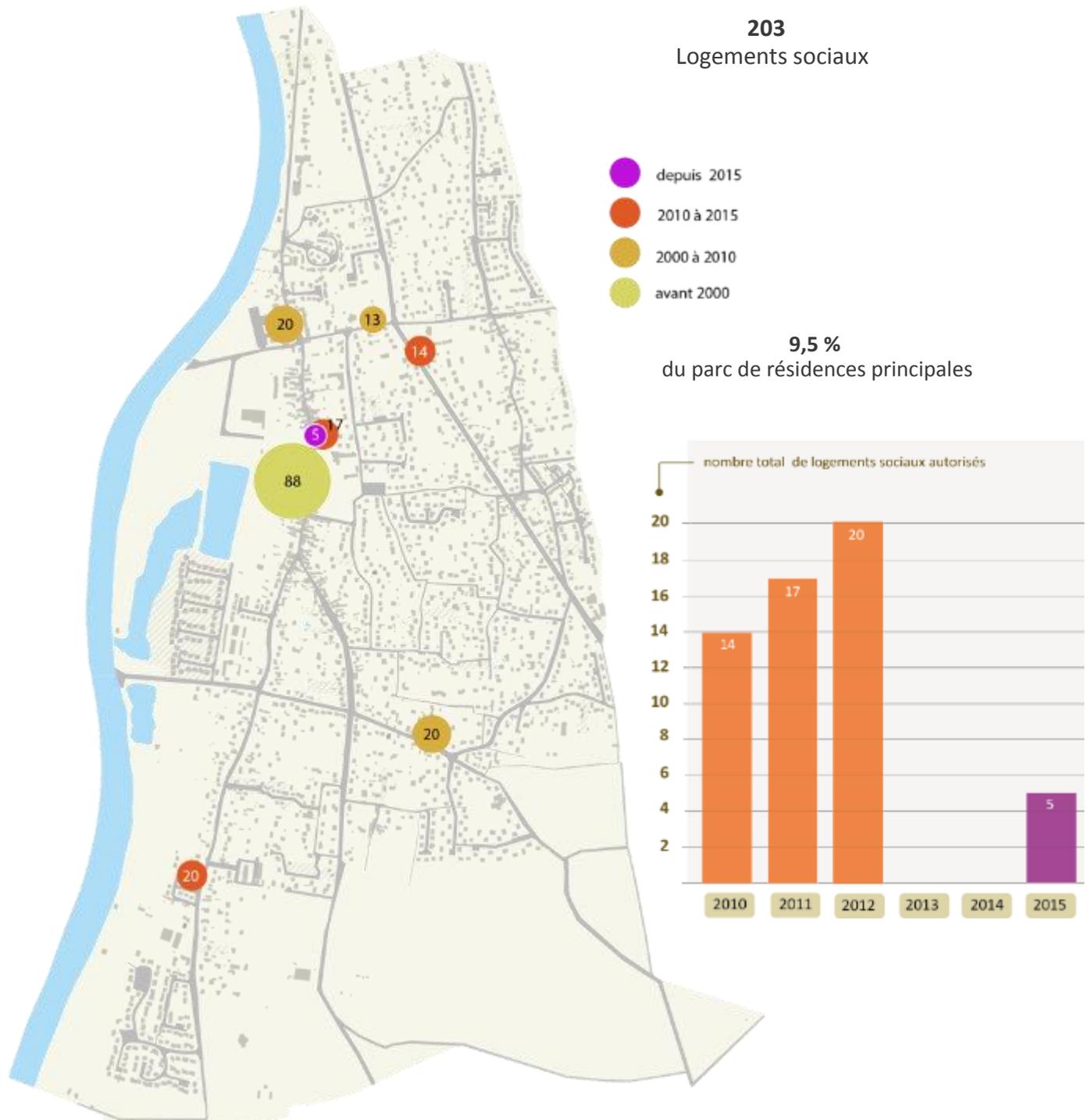
A noter que 35 logements sociaux sont actuellement en cours de réalisation.

Rappelons que les logements sociaux sont attribués, sous conditions de ressources, par une commission (composée d'élus de collectivités territoriales, de représentants de l'Etat, des bailleurs sociaux, de la CAF ou d'associations de locataires) pour le compte de réservataires, personnes morales publiques ou privées, finançant la production de logements sociaux, et habilités à proposer des candidats à l'occupation d'un logement social. Les principaux réservataires sont le 1 % logement, les mairies et les préfetures et les organismes HLM qui peuvent présenter des candidats en lieu et place des réservataires.



Dans la pratique, les demandes transitent essentiellement par les mairies, les préfetures, les organismes HLM, le 1 % Logement, les ministères, les caisses d'allocation familiales et les associations. Connaître leur nombre précis est cependant difficile, car en Île-de-France les demandeurs ne sont pas centralisés dans un fichier unique.

### Les logements sociaux autorisés par année



#### La planification de la production de logements sociaux

Par délibération du 10 mars 2015, la municipalité a validé le programme triennal 2014-2016 pour les logements sociaux qui vise la création d'au moins 91 logements pour la fin 2016. Cet engagement a été respecté car plus de 100 logements ont été agréés.

## Les conséquences de la loi ALUR

L'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 porte le quota obligatoire de logements sociaux de 20 à 25 %. Cette disposition s'applique « aux communes dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en Ile-de-France (...) qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales » (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Saintry-sur-Seine est incluse, depuis le 1er janvier 2016, au sein de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud (EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une commune compte plus de 15 000 habitants). Comptant plus de 1 500 habitants, elle est soumise à la loi dont l'application doit permettre d'atteindre au total 535 logements soit 340 logements supplémentaires à réaliser.

## La production future de logements

Les évolutions réglementaires en matière d'habitat encadrent les programmes de création de logements.

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013 renforce les dispositions de la loi SRU. La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine instaure l'obligation de réaliser un Programme local de l'habitat (PLH) pour les communautés d'agglomération. La communauté d'agglomération Grand Paris Sud aura ainsi à définir un programme dont Saintry-sur-Seine sera partenaire. La loi ALUR du 24 mars 2014 et les nouveaux contrats de ville (loi Lamy du 21 février 2014) renforcent du rôle de l'intercommunalité.

Les programmes de production de logements pourront donc, dans les années futures, être encadrés par les engagements de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

## Le marché immobilier

### *Le marché de la construction neuve sur un rythme léger*

De 2010 à fin 2015, sur 347 demandes de permis de construire déposés, 223 ont fait l'objet d'un avis favorable, pour 331 constructions neuves incluant 165 logements en collectifs et 50 opérations de travaux sur constructions existantes. Le rythme des réalisations est relativement stable sur la période : entre 30 et 40 logements neufs par an.

Les déclarations préalables (travaux sur petites surfaces ou changement de destination sans modification de structure) ont concerné 362 opérations soit environ 60 par an.

### *La pression foncière*

Le marché immobilier Saintryen s'inscrit dans les tendances observées dans la proche couronne parisienne. Les prix ont connu une forte croissance entre 2000 et 2007, suivie d'une relative stagnation jusqu'en 2011 et d'une baisse régulière.

Globalement, la hausse du prix de l'immobilier à Saintry-sur-Seine a été de 0,3 % durant les 10 dernières années, de -8,7 % dans les 5 dernières années et de - 0,8 % entre 2014 et 2015. Le marché stagne depuis le début 2015.

Les prix moyens de l'immobilier s'affichent à 2 550 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (avec une fourchette de 1 830 € à 3 330 €) et 2 400 €/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles (avec une fourchette de 1 750 € à 3 150 €/m<sup>2</sup>).

Pour ce qui concerne les loyers, le prix moyen est de 11,5 € m<sup>2</sup> tous types de biens confondus.

Le rapport entre le nombre d'acheteurs et le nombre de vendeurs permet d'évaluer le rapport de force entre l'offre et la demande. Il est de 0,4 à Saintry-sur-Seine et reste stable. Cela indique une tendance à la faiblesse du marché immobilier (faible demande par rapport à l'offre). Ce rapport est celui que l'on observe en zone rurale.

Localement, le marché de l'immobilier ne connaît pas de disparités territoriales notables. Le marché immobilier est calme. Les mises en ventes ont une période de latence de 80 jours en moyenne.

### *Enjeux et perspectives d'évolution*

Le parc résidentiel de Saintry-sur-Seine est constitué principalement de logements individuels de type maisons de 4 pièces et plus, occupées principalement par leurs propriétaires.

Le manque de petits et moyens logements (de 1 à 3 pièces) pénalise l'installation sur la commune des jeunes couples, des familles éclatées et des personnes âgées qui souhaiteraient trouver un logement mieux adapté à leurs besoins. La faible quantité de logements en location restreint le renouvellement de la population.

La forte proportion de propriétaires engendre une importante sédentarisation, les ménages propriétaires étant moins mobiles que les ménages locataires. La commune connaît ainsi un fort vieillissement sur place.

Enfin, le faible nombre de logements collectifs, malgré les nouveaux programmes engagés, restreint également le renouvellement de la population.

### *L'accueil des gens du voyage*

Depuis l'élaboration du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la population de Saintry-sur-Seine est supérieure au seuil des 5000 habitants, de ce fait la commune est tenue de satisfaire à ces obligations en matière d'accueil des gens du voyage.

La compétence de la réalisation d'aire d'accueil des Gens du Voyage relève de la communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Avant cette date c'était le Syndicat d' Agglomération Nouvelle de Sénart en Essonne qui possédait cette compétence. Ainsi, par délibération du 4 octobre 2011, la commune a participé financièrement à la réalisation d'une aire d'accueil intercommunale des gens du voyage de 20 places. Ce projet a été piloté par le SIVOM de Saint-Germain-Lès-Corbeil sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray.

Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté le 25 avril 2019.

Le schéma départemental tient compte de l'existence de sites inscrits ou classés sur le territoire des communes concernées. La commune de Saintry-sur-Seine est concernée par le site inscrit des Rives de Seine sur 2/3 de son territoire communal. La réalisation des aires permanentes d'accueil doit respecter la législation applicable.

Les aires d'accueil :

Il y a 4 aires d'accueil sur le territoire intercommunal Essonnien pour un total de 100 places. Seuls 45 ménages sont accueillis, notamment en raison de la fermeture de l'aire de Courcouronnes dont la réouverture est préconisée.

### **AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL**

EPCI	COMMUNES D'IMPLANTATION	ANNÉE D'OUVERTURE	PLACES OFFERTES	MENAGES ACCUEILLIS
CA Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart	Grigny	2012	20	10
	Lisses	2012	25	25
	Saint-Pierre	2015	20	10
	Courcouronnes	Fermée actuellement	25	0

Source : Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du 25 avril 2019.

#### *Bilan de l'analyse des aires permanentes d'accueil*

Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage conclu qu'il n'y a pas de nouvelles obligations en aires permanentes d'accueil, mais une vocation d'accueil de passage à retrouver, en raison entre autre de la sédentarisation des familles.

Les aires de grand passage :

Ces aires de 150 à 200 places ont pour mission d'accueillir les grands groupes estivaux de voyageurs pour une durée de 3 à 4 semaines avec une répartition temporelle et géographiques dans le département de l'Essonne.

Pour rappel, une aire de grands passages est réalisée sur les 5 prescrites au précédent schéma.

Sur tout le territoire Essonnien, une seule aire de grands passages a été réalisée par la CA Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart : 150 places à Lisses, ouvert 2004.

#### *Bilan de l'analyse des aires de grands passages*

Les autres communes de plus de 5000 habitants et qui ne disposent pas d'un équipement sur leur territoire sont réputées en conformité avec le schéma lorsque l'EPCI a satisfait à l'ensemble de ses obligations en considération du type d'équipement prescrit : lorsque l'EPCI a satisfait à toutes ses obligations en matière de terrains familiaux locatifs et d'aires permanentes d'accueil l'ensemble du territoire intercommunal bénéficie de la procédure simplifiée d'évacuation prévue par la loi Besson pour tous les groupes de moins de 50 caravanes ; lorsque l'EPCI a satisfait à toutes ses obligations en

matière de grands passages, l'ensemble du territoire intercommunal bénéficie de la procédure simplifiée d'évacuation prévue par la loi Besson pour tous les groupes de plus de 50 caravanes.

- Le Schéma Départemental prévoit la création de 3 aires de grands passages d'une capacité de 150 à 200 caravanes, à réaliser par les 6 EPCI n'ayant pas satisfait à cette obligation : 1 sur la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ouverte toute l'année,
- 1 sur la Communauté d'Agglomération Communauté Paris Saclay ouverte toute l'année,
- 1 sur la Communauté de Communes Val d'Essonne ouverte en période estivale.

Les prescriptions du schéma révisé, en plus des aires d'accueil déjà réalisées sur le territoire intercommunal sont les suivantes :

- 1 aire de moyens passages de 50 places
- 2 terrains familiaux locatifs de 24 places
- Élargissement de la période d'ouverture de l'aire de grands passages de Lisses

### Les aires de moyen passage

Les conditions pour les aires de moyen passage :

- Etre installées sur un terrain de 0,5 à 1 ha
- Ne peuvent en aucun cas être situées en zone de risque (PPRI, PPRt),
- Des aménagements succincts en termes de superficie de places et de sanitaires.

### Les terrains familiaux

Le terrain familial locatif permet de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial » à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.

Les conditions pour les terrains familiaux :

- Le terrain familial locatif appartient à une collectivité
- doivent respecter les règles d'urbanismes régies par le document d'urbanisme de la collectivité
- les zones à risque (PPRI, PPRt) sont proscrites ainsi que les zones industrielles produisant des niveaux sonores ou une pollution de l'air important
- une gestion locative par la collectivité ou un bailleur social

La réceptivité parcellaire du territoire montre que la commune ne dispose pas de foncier disponible (public ou privé) afin d'accueillir des aires d'accueil. Au sud de la commune sur plus de 27 hectares s'étend la forêt de rougeau, massif forestier régional de plus de 100 hectares (dont la réglementation ne permet pas ce type d'usage). A l'ouest, la commune est concernée par le PPRI de la Seine. Le reste du territoire est un tissu urbain relativement dense.

En définitive, la commune ne remplit aucune des conditions nécessaires à la création d'une aire de moyen passage ou de terrains familiaux, en raison des contraintes naturelles et de l'absence de foncier disponible.

Nous disposons néanmoins d'un caravanning privé situé au 132 route de Morsang, pouvant accueillir 31 caravanes et disposant de sanitaires aux normes. Il existe donc un terrain aménagé pouvant recevoir les gens du voyage.

## Les évolutions comparées du parc résidentiel et de la population

### Des évolutions divergentes

De 1990 à 2012, les rythmes de croissance démographique et du parc de logements divergent. L'évolution du parc de logements s'accroît plus rapidement que celle de la population qui ne croît que très faiblement. De 2007 à 2012, l'écart entre les rythmes de croissance s'accroît : quasi stabilisation de l'évolution démographique et poursuite de la croissance de la production de logements. Depuis 2012, les rythmes de croissance s'équilibrent aux environs de 0,9 % par an.

Évolutions comparées de la population et du parc résidentiel	en % moyen annuel			
	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2015
évolution démographique	0,15	0,47	0,01	0,95
évolution du parc de logements	0,99	1,15	1,06	0,87

Ce processus résulte de l'effet conjugué du vieillissement de la population et du desserrement des ménages générant une diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales qui, historiquement, a atteint son niveau le plus bas (2,62 personnes par ménage).

### Construction neuve et renouvellement urbain

#### La construction neuve

La création de logements nouveaux ne contribue pas à la seule croissance démographique. Elle participe au renouvellement du parc immobilier lorsque des logements neufs se substituent à des logements anciens ; elle permet également d'absorber les besoins engendrés par le desserrement des ménages.

Le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour assurer le maintien du niveau démographique. Ainsi, sur une période donnée, si le nombre de constructions neuves est supérieur au point mort, cela indique une augmentation de la population. Une production de logements inférieure au point mort a pour conséquence une baisse démographique.

Année	Nombre de logements autorisés				
	individuels	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
2005	5	0	6	0	11
2006	6	0	0	0	6
2007	9	0	0	0	9
2008	6	0	19	0	25
2009	10	20	39	0	69
2010	23	0	7	0	30
2011	38	4	59	0	101
2012	43	0	0	0	43
2013	26	1	25	0	52

2014	9	0	3	0	12
total	175	25	158	0	358
<b>Moyenne/an</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

La construction neuve depuis 2005 - source Sit@del

Selon la base de données de la commune et du fichier SIT@DEL du ministère du logement :

- sur la période décennale 2005-2014, 358 logements ont été autorisés dont 49 % en individuel pur, 7 % en individuel groupé et près de 44 % en collectif ;
- sur la période intercensitaire 2007-2014, 341 logements ont été autorisés dont 152 en collectif.

Le rythme de production de logements sur la commune s'établit donc en moyenne entre 30 et 40 logements par an dont une quinzaine en collectifs.

#### Les logements utilisés pour le desserrement des ménages

Le renouvellement des ménages qui nourrit la croissance démographique est permis par l'augmentation du parc résidentiel. Toutefois, la création de logements nouveaux ne permet pas, dans sa totalité, d'accueillir de nouvelles populations. Elle contribue également à satisfaire aux besoins en logements induits par la diminution de la taille moyenne des ménages.

Les hypothèses détaillées ci-après font apparaître que si le parc résidentiel de Saintry-sur-Seine était resté stable entre 2006 et 2015, la commune aurait perdu 375 habitants (4 965 – 5 340) au titre du desserrement des ménages.

		INSEE	Hypothèse de maintien du nombre de RP
2006	population des ménages	5 127	
	résidences principales	1 895	
	taux d'occupation	2,70	
2015	population des ménages	5 340	4 965
	résidences principales	2 033	1 895
	taux d'occupation	2,62	2,62

Hypothèse stabilisation du parc de logement

#### Les logements utilisés par le renouvellement urbain

Entre 2006 et 2015, le parc de logements de Saintry-sur-Seine (résidences principales + résidences secondaires + logements vacants) est passé de 1 978 à 2 140 soit une augmentation de 162 logements. Ainsi, sur les 341 logements autorisés et construits (données Sytadel), 179 (341-162) logements ont servi au seul renouvellement du parc immobilier.

#### Le desserrement des ménages

A population égale entre 2006 et 2015 (soit 5 127 habitants des ménages), le nombre de résidences principales consommées pour le desserrement des ménages s'établit à 62 :

- nombre de RP nécessaires en 2015 = 1 957 (population des ménages en 2006/ taux d'occupation en 2015) ;
- nombre de RP consommées pour le desserrement des ménages = (nombre de RP en 2006 – nombre de RP nécessaires en 2015) soit 62.

#### *L'évolution des logements inoccupés*

Il s'agit du parc vacant et des résidences secondaires ou logements occasionnels. Cette part du parc a augmenté de 31 logements.

#### *Le point mort*

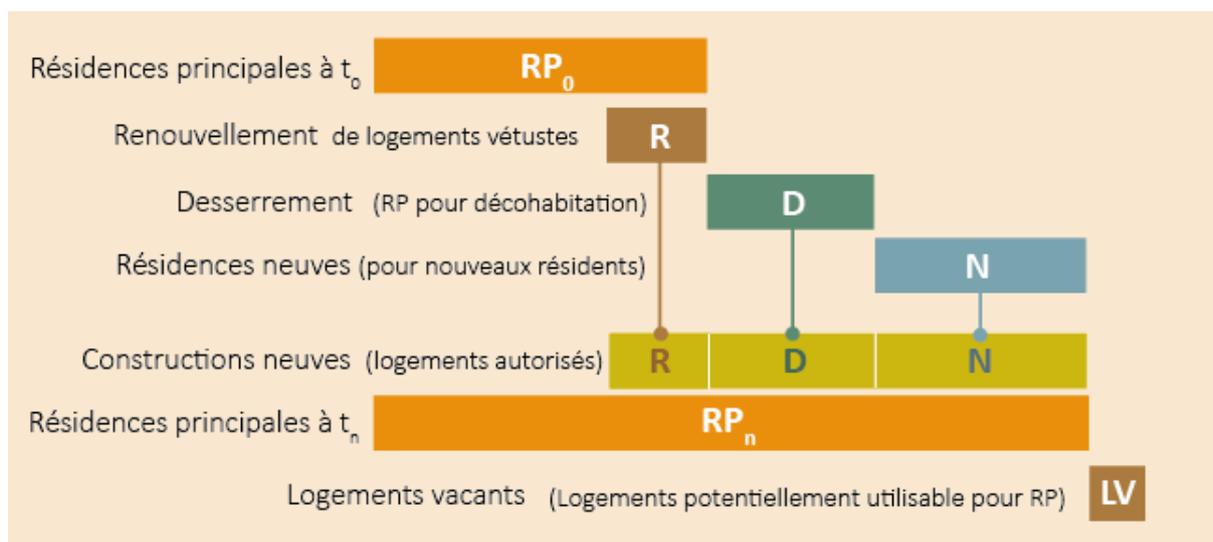
Constructions neuves (2006-2015)	341
<hr/>	
Renouvellement	179
Desserrement	62
Logements inoccupés	31
<hr/>	
Point mort	<b>272</b>
<hr/>	
Point mort/construction	79 %

Ainsi, sur la période 2006-2015, 272 logements soit environ 30 logements par an (sur 40 produits) ont été nécessaires au seul maintien du niveau démographique de 2006.

Le rapport point mort/construction atteint une valeur élevée (79 %) ce qui signifie que seul environ 1 logement sur 5 est réservé à l'accueil de nouveaux résidents.

#### *Les paramètres d'évolution population / logements*

Le schéma ci-dessous illustre l'impact des différents facteurs sur l'évolution du nombre de résidences principales.



Les paramètres d'évolution du nombre de résidences principales

### Le renouvellement du parc

Compte tenu de la structure du parc résidentiel et de son âge, il est fort probable que le rythme de renouvellement se poursuive dans les années à venir.

Entre 2006 et 2015, 179 logements ont été renouvelés. On peut évaluer, pour les années futures, un renouvellement moyen annuel de 10 logements qui se substitueront à des logements anciens.

### Les besoins en desserrement

Avec 2,62 personnes par ménage, la taille moyenne des ménages Saintryens en 2015 reste légèrement plus élevée que celles du département (2,50), de la région Île-de-France (2,30) ou de la France métropolitaine (2,25).

Au vu des séries statistiques de l'INSEE sur la période 2006-2015 et de la baisse structurelle de la taille moyenne des ménages sur l'ensemble des territoires voisins, il est envisageable de prévoir une poursuite de cette baisse qui pourrait atteindre les valeurs 2,55 en 2020 et 2,45 en 2030.

Dans cette hypothèse, à population équivalente à celle de 2015, il serait nécessaire de construire 16 logements nouveaux à l'horizon 2020 et 40 supplémentaires à l'horizon 2030 soit une moyenne de 5 logements par an.

	2 015	2 020	2 030
population des ménages	5 340	5 340	5 340
taux d'occupation	2,620	2,600	2,550
résidences principales	2 038	2 054	2 094
nombre de logements à construire		<b>16</b>	<b>56</b>

L'impact du desserrement des ménages



- À l'horizon 2020 : de 2 100 à 2 160 unités soit la construction de 80 à 100 logements de 2016 à 2020 (20 à 25 logements par an)
- À l'horizon 2030 : de 2 400 à 2 500 unités soit la construction de 300 à 400 logements supplémentaires entre 2020 et 2030 (30 à 40 logements par an).

Il convient de pondérer ces valeurs qui incluent les résidences principales nécessitées par le renouvellement du parc dû à la disparition de logements anciens et / ou dégradés et le desserrement des ménages qui se traduit par la baisse de la taille moyenne des ménages. Etant donné le niveau de renouvellement observé sur la période 2006-2015, ces facteurs cumulés permettent d'estimer la mobilisation d'environ 15 logements par an.

#### *La prise en compte de la vacance*

Le nombre de logements vacants en 2015 est estimé à 100 (5 % du parc de logements). Il est en croissance régulière depuis 1990.

Dans l'hypothèse retenue d'un taux stabilisé à 5 %, et de la mobilisation de 50 % d'entre eux, ce sont 50 logements qui seraient remis sur le marché en 2020 et 10 supplémentaires en 2030.

Il est à noter :

- que ces hypothèses permettent de répondre aux orientations du Schéma directeur régional dès l'horizon 2025 ;
- que pour répondre aux objectifs de la loi ALUR, le parc de logement social devrait théoriquement atteindre 600 à 620 logements. Les engagements de la commune de produire au minimum 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 3 logements permettra d'adopter un rythme de création d'une dizaine de logements sociaux par an.

Globalement, les perspectives fondées sur les hypothèses de croissance démographique issue d'une volonté politique d'accueil et sur la baisse structurelle de la taille moyenne des ménages, impliquent la production de **30 à 40** logements par an entre 2016 et 2030.

Ces hypothèses permettent d'envisager une augmentation de la population des ménages (population résidant à Saintry-sur-Seine) de 900 à 1 000 personnes à l'horizon 2030.

### 3. Le constat économique

#### Les caractéristiques de la population active

##### *Evolution et composition de la population active*

Saintry-sur-Seine comptait 3 500 actifs au dernier recensement général de 2012, soit 67,4 % de la population totale de la commune.

La population active (population de 15 à 64 ans) a augmenté de 161 personnes entre 1999 et 2007 (= 6,5 %) pour connaître une perte de 75 actifs (- 2,9 %) entre 2007 et 2012. Ce phénomène conforte la baisse observée des classes d'âges actives observée en matière de démographie.

Le taux d'activité (nombre d'actifs rapporté au nombre d'habitants de plus de 15 ans) est de 74 %, légèrement inférieur à celui du département (75,5 %).

Evolution de la population active			
	1 999	2 007	2 012
population active	2 465	2 626	2 551
Évolution en %		6,5	-2,9

#### Évolution de la population active

Saintry-sur-Seine accueille une forte proportion de professions intermédiaires et intellectuelles supérieures (près de 55 %) alors que les artisans et employés baissent.

Il faut cependant noter que, depuis 2007, la population d'actifs ouvriers a repris en croissance (près de 10 %) après une forte chute (- 32 %) dans la décennie précédente.

Evolution des catégories socioprofessionnelles	1 999		2 007		2 012	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%
agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0	8	0,3
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	114	4,6	177	6,7	159	6,2
cadres et prof. intellectuelles sup.	428	17,4	563	21,4	555	21,8
professions intermédiaires	679	27,5	841	32,0	834	32,7
employés	760	30,8	708	27,0	631	24,7
ouvriers	478	19,4	324	12,3	356	14,0
	2 465		2 626		2 551	

#### Évolution des CSP

Les actifs Saintryens ayant un emploi travaillent avant tout hors de leur commune puisque seulement 10 % d'entre eux ont un emploi sur place. C'est un taux très faible au regard de la moyenne du département (18 %) et qui ne cesse de se creuser car Saintry offre peu d'emplois.

La plupart des actifs occupés de Saintry travaillent donc hors de leur commune, et, parmi eux, 36 % hors du département.

Ce phénomène a des conséquences importantes sur les migrations domicile-travail : les 3/4 des actifs occupés de Saintry prennent leur voiture ou un deux-roues pour se rendre sur leur lieu de travail.

Le taux de chômage est stable (6,8 %) et concerne prioritairement les moins de 25 ans (taux de 20 %).

La population Saintryenne en âge de travailler est plutôt plus diplômée (88 % de la population Saintryenne de plus de 15 ans) qu'en moyenne dans le département (78 %). La moitié des diplômés ont un niveau BAC ou plus.

## Les emplois et le tissu économique

Le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois sur la commune et le nombre d'actifs résidents) est de 0,20. Il est stabilisé depuis 2006 mais reste en deçà du taux départemental (0,70). La commune dispose donc de 1 emploi pour 5 actifs. Cet élément confirme le fait que Saintry-sur-Seine est bien une commune résidentielle.

Alors que le nombre d'emplois avait augmenté de 60 % entre 1982 et 1990, puis baissé de 7,4 % entre 1990 et 1999, il est passé de 588 emplois en 2006 à 524 en 2012.

Comme sur l'ensemble du territoire des communes voisines, ce sont les emplois tertiaires qui progressent au dépend des emplois dans l'industrie et la construction, l'agriculture restant négligeable. Ainsi, la disparition d'emplois est la plus marquée dans les secteurs Industrie et Construction (- 66 emplois) alors que le secteur Commerce, transports et services a connu une progression (+ 11 emplois).

Education, santé, action sociale et administration fournissent l'essentiel des emplois (84 %) en 2012.

La santé et l'action sociale sont surtout représentées par la maison de retraite du château de Champlâtreux qui regroupe les emplois d'aide et d'accompagnement à la personne auxquels s'ajoutent une dizaine de professions libérales de santé.

Les activités de services aux entreprises et aux particuliers offrent 15 % du nombre d'emplois. Le commerce est peu présent dans la commune et ne totalise que 10 % des emplois. La commune est dotée de peu de commerces de proximité.

Ce constat de l'emploi relève deux phénomènes : la faiblesse du tissu économique, notamment commercial et la grande mobilité des actifs, en particulier des cadres dont les entreprises sont implantées dans les principaux pôles d'emplois de Paris et de la proche couronne et qui recherchent une qualité de vie qu'offre Saintry-sur-Seine.

## Le tissu économique Saintryen

Les activités sont réparties sur l'ensemble de la commune, avec une localisation prépondérante le long des axes principaux de circulation (grande rue Charles de Gaulle, route de Morsang, rue de Corbeil). Les commerces de proximité se localisent essentiellement dans le centre-ville.

Il n'existe pas de zone d'activités à proprement dite, les activités se trouvant insérées dans le tissu résidentiel.



*Restaurant Le Comptoir des Brosses – route de Melun*



*Boulangerie Le Fournil de Saintry Grande rue*



*Société SOMA - Chemin du Port au Curé*



*Saintry Motoculture. Rue du Port aux Sablons*



## L'activité touristique

Malgré l'attrait de la commune et notamment la présence des berges de Seine et de la forêt de Rougeau, l'activité touristique de Saintry-sur-Seine est encore faible. La commune reste principalement un territoire résidentiel et de passage.

On notera cependant la création de l'espace écologique des bords de Seine, réalisé en partenariat avec le Conseil départemental de l'Essonne, qui attire de plus en plus de visiteurs et, le projet d'acquisition, par la Commune, des espaces naturels aux abords de la Fouille Loury, qui permettra de valoriser l'ensemble de ce secteur.

## La vitalité économique : atouts et difficultés

L'attractivité économique de Saintry-sur-Seine, bien que très faible actuellement, bénéficie potentiellement d'atouts intéressants :

- La proximité de Paris et du développement du Grand Paris avec pour corolaire, la présence de pôles d'emplois majeurs qui peuvent participer à la naissance de synergies et d'échanges ;
- Une fiscalité intéressante : le taux (intercommunal) de la cotisation foncière des entreprises est de 28,5 %. La commune est dans la moyenne des taux de l'ensemble des communes essonniennes.
- Un cadre de vie offrant des conditions de travail intéressantes pour les entreprises.

Cependant, les difficultés que rencontre l'économie Saintryenne portent d'une part sur une offre en locaux limitée et très sélective et d'autre part, sur la faiblesse des moyens de communication et de transports en commun.

L'offre en locaux d'activités incluant le commerce et de bureaux est insuffisante et peu programmée, ce qui réduit les possibilités d'attractivité de la commune. Les demandes, de plus en plus sélectives émanent pour beaucoup de petites structures tertiaires relativement jeunes ou en création dont le souhait est de disposer de locaux offrant la possibilité de s'agrandir in situ. Parallèlement, le réseau d'artisans est en déshérence du fait du déficit de locaux adaptés.

Ce processus s'accélère d'autant plus que la pression immobilière se concentre sur du foncier destiné à l'habitat.

## 4. Le niveau d'équipements publics et collectifs

### Les équipements publics

Ils sont situés en centre bourg et au sud de la commune au sein du complexe du stade. Ils constituent une offre diverse et de qualité et bénéficient en effet d'améliorations constantes.

### Les équipements administratifs

Les services administratifs municipaux sont concentrés au sein de la mairie. Le pôle technique municipal est situé au sud de la commune, sur le site Corot.



*Le centre technique municipal – site Corot*

### Les équipements scolaires

La commune possède trois établissements d'enseignement primaire :

- l'école maternelle des Renardeaux dans le vieux bourg d'un effectif de 135 enfants pour la rentrée 2018-2019,
- l'école maternelle Michèle Koch, dans le quartier pavillonnaire La Garenne et Les Closeaux d'un effectif de 120 enfants pour la rentrée 2018-2019,
- l'école du Parc, seule école élémentaire de la commune avec un effectif de 413 enfants pour la rentrée 2018-2019.



*Ecole maternelle Michèle Koch – avenue Jean Jaurès*



*Ecole maternelle des Renardeaux - 48 rue du Renard*

En rez-de-jardin de l'école du Parc se trouve le centre de loisir Anne Sylvestre, inauguré en 2008.



*Centre de loisir Anne Sylvestre*

### Les équipements socio-culturels

La bibliothèque de la Demi-Lune, située à l'arrière de la mairie, offre aux Saintryens depuis 2005 un service entièrement informatisé.



*Bibliothèque de la Demi-lune*

Les Anciens disposent d'une salle polyvalente pour leurs activités. Les salles Renoir et Claudel accueillent les associations. Deux salles sont en cours de réhabilitation :

- La salle associative et culturelle du carrefour de la Croix,
- La salle culturelle dédiée à la musique, surnommée «La Grotte».

### Les équipements sportifs et de loisirs

Les équipements sportifs sont regroupés au sud de la commune, au lieu-dit Les Friches, sur un secteur de 17 hectares en limite de la forêt de Rougeaux. Le stade comprend deux terrains de football, un terrain de rugby, un terrain de tir à l'arc, quatre courts de tennis et un gymnase.



*Le gymnase des Montelièvres – 46 rue du Stade*

Le parc public de la mairie, la forêt de Rougeau, la fouille Loury, le parc écologique et les bords de Seine offrent aux Saintryens des espaces de loisirs et de promenade.



*Le parc Houlgate à proximité de la mairie*

### Les équipements pour l'enfance et la petite enfance

Une micro-crèche de 10 places doit s'est installée courant 2018. Selon l'évolution de la population et les besoins la municipalité envisage de renforcer l'offre dans ce domaine.

### Les autres équipements

Dans le vieux bourg : l'église et la poste.



*La poste*



*L'église*

Le cimetière, situé dans le quartier des Cailloux, doit être agrandi.



*Cimetière, rue du Stade*

Chaque établissement est aujourd'hui doté d'un parking de proximité.

Au niveau de l'enseignement secondaire, les collégiens et lycéens de Saintry-sur-Seine fréquentent les établissements des communes de Saint-Germain-lès-Corbeil, d'Evry et de Corbeil-Essonnes. Un service de bus scolaire permet aux élèves de s'y rendre.

## 5. Les infrastructures de transport, de déplacement et de stationnement

### Circulation et trafic

La RD 446, route de Melun, supporte un trafic de 9 300 véhicules par jour en 2014 (circulation motorisée, tous sens confondus). Le trafic est en croissance régulière (près de 5 % par an). Elle fait partie du réseau principal des voiries du département de l'Essonne et à ce titre fait l'objet de réflexions sur la mise en place d'aménagements favorables aux moyens de déplacements moins consommateurs d'énergie. Cet axe est identifié par le PDUIF comme axe structurant du réseau viaire régional, permettant d'assurer des liaisons routières entre les communes.

La RD.934 (allée Bourgoin-Grande rue Charles-de-Gaulle / route de Morsang et la branche rue du Général Leclerc) est pratiquée quotidiennement par 2 500 véhicules (estimation sur la base des derniers comptages réalisés en 2000).

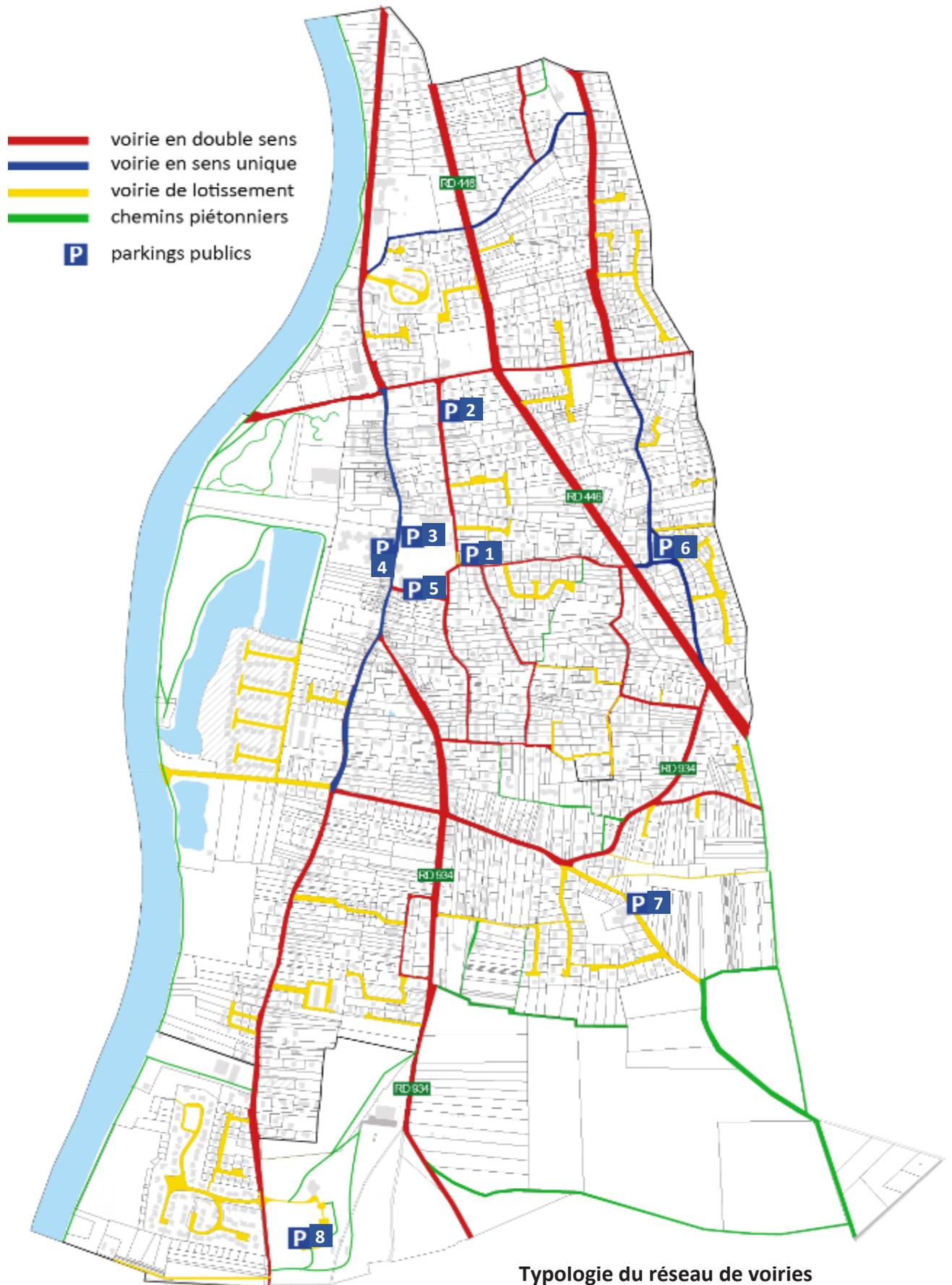
Les dysfonctionnements dus à la circulation automobile ont lieu essentiellement dans une partie du centre bourg où la Grande rue Charles-de-Gaulle est en sens unique. L'organisation du réseau de voiries, avec de nombreux axes étroits et sinueux, ne permet pas un trafic fluide et pose des problèmes de sécurité et de desserte par le service public (ramassage des ordures ménagères...).

Plusieurs axes majeurs de la commune sont saturés ou très fréquentés (route de Corbeil, rue Pasteur, route de Melun, Grande Rue Charles-de-Gaulle, rue des Vergers, route de Morsang) engendrant des situations de danger autant pour les piétons que les usagers des véhicules.

En parallèle de ces problèmes de circulation, ces mêmes axes sont concernés par un encombrement des trottoirs par le développement du stationnement non réglementé. Le centre-ville, les commerces, les équipements publics et les écoles sont mal desservis par les itinéraires de circulations douces. Une mise en accessibilité piétonne de ces lieux pourrait désengorger les axes saturés à proximité.

Enfin, l'offre limitée en transport en commun (bus) engendre une utilisation massive des véhicules à l'origine de la saturation des axes routiers. La commune dispose de plusieurs parkings publics dont deux Grande Rue Charles-de-Gaulle à proximité de la mairie. Les autres emplacements sont situés à côté des ateliers municipaux, rue de l'Enfer près de la Bibliothèque, à proximité du groupe scolaire du parc et face à l'école Koch en lisière de la forêt de Rougeau ainsi que le long de certaines voies.

## Réseaux de voiries et parkings publics



Typologie du réseau de voiries

## Le stationnement et l'équipement automobile des ménages -

En 2015, à Saintry-sur-Seine, 100 % des résidences principales possèdent un box, parking ou garage privé, contre sept résidences sur dix en Essonne et 94,5% des ménages sont motorisés, contre 85% des ménages en Essonne. De plus 55 % des ménages motorisés possèdent 2 voitures ou plus, c'est beaucoup plus qu'en Essonne (40%). Ce phénomène s'explique par l'offre restreinte en transports en commun et par les catégories socioprofessionnelles des Saintryens.

### L'équipement automobile des ménages

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	2 136	100,0	1 917	100,0
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	1 760	82,4	1 580	82,4
<b>Au moins une voiture</b>	2 017	94,4	1 827	95,3
<b>1 voiture</b>	856	40,1	780	40,7
<b>2 voitures ou plus</b>	1 161	54,4	1 047	54,6

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Ces chiffres montrent que le taux d'équipement automobile des Saintryens est similaire entre 2010 et 2015. Le nombre de place de stationnement a augmenté 219 places. Tandis que le nombre de voitures augmenté d'environ 304. Globalement, le nombre de véhicules sur la commune est au minimum de 3178 (1,6 véhicules / ménage) pour 2136 places. Il y a donc une insuffisance de 1042 places.

### Les dysfonctionnements liés au manque de stationnement

Le manque de places de stationnement à Saintry-sur-Seine est surtout présent au sein du vieux bourg. Dans une moindre mesure, il est présent également au sein des propriétés privées réalisées à une époque où les ménages ne disposaient que d'une seule place de stationnement. Pour autant, il a été constaté peu de stationnement sur le trottoir au sein du vieux bourg.



Stationnement public le long de la Grande Rue Ch. de Gaulle (extrait Google)

Malgré l'offre de stationnement créée sur la Grande Rue Charles de Gaulle, l'occupation du trottoir par les véhicules persiste au niveau du restaurant les Tilleuls.



*Stationnement sur le trottoir, Grande rue Ch. de Gaulle, (extrait Google)*

On retrouve de plus en plus stationnement sur la voie publique (trottoir) sur la route de Morsang alors que ce secteur est un tissu pavillonnaire relativement aéré permettant le stationnement sur l'unité foncière.



*Stationnement sur le trottoir, Route de Morsang (extrait Google)*



*Stationnement sur le trottoir, Route de Morsang (extrait Google)*

### Recensement des places de stationnement sur le territoire communal

Les parkings publics sont localisés sur la carte ci-avant. La commune dispose d'environ 396 places de stationnement public.



*P1. Parking rue de l'enfer – 54 places*



P2. Parking public à proximité de l'école maternelle des Renardeaux - 12 places



P3. Parking public à proximité du centre de loisirs Anne Sylvestre – 14 places



P4. Parking public de la poste - 20 places



P5. Parking public rue de l'enfer - 28 places



*P6. Parking place du 8 mai 1948 - 40 places*



*P7. Parking public avenue Jean Jaurès - 28 places*



*P8. Parking public n°1 Corot – environ 150 places*



*P8. Parking public n°2 Corot – environ 50 places*

## Le stationnement deux-roues

Le stationnement deux-roues est présent devant la mairie et les courts de tennis. Les autres équipements publics : les écoles, le centre de loisir, le gymnase et les autres services municipaux n'ont pas fait l'objet d'aménagements en ce sens. Pour rappel, le PDUIF impose des emplacements cyclables (1 place pour 8 à 12 élèves). Par conséquent, cette disposition sera déployée à l'avenir.



*Stationnement deux-roues devant la mairie – 6 places*

## Le stationnement et les bornes de recharges des véhicules électriques

Conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, la municipalité applique les taux en vigueur dans les autorisations d'urbanisme.

La SA HLM Immobilière 3F a sollicité en 2018 un permis de construire pour 72 logements prévoyant 68 places de stationnement. Ainsi, comme le prévoit le décret 75% de ces places, soit 51 places sont prévues pour le stationnement et la recharge des véhicules.

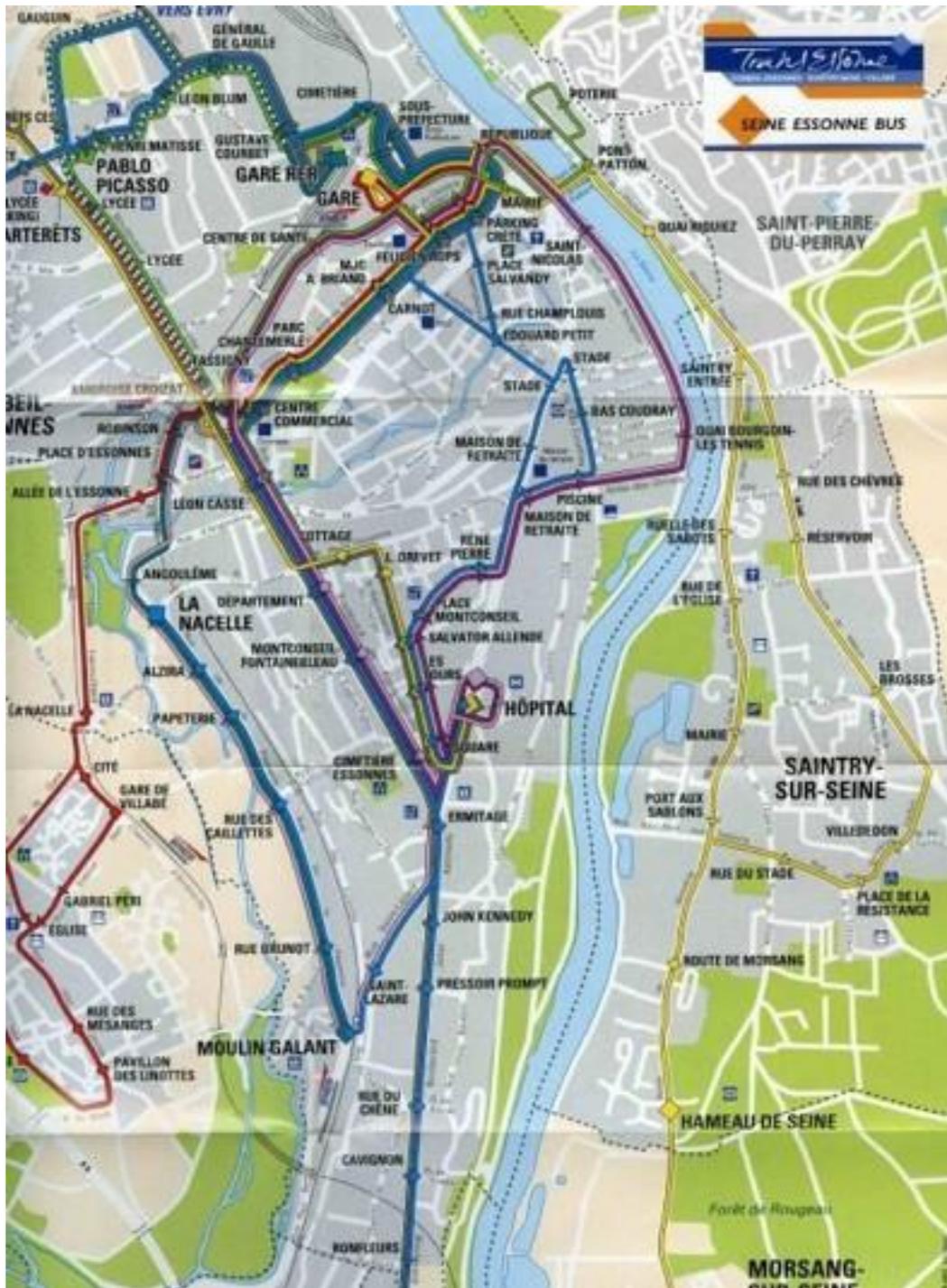
## Les transports en commun

La gare SNCF de proximité est à Corbeil-Essonnes, ligne D du R.E.R. C'est une gare qui bénéficie d'une bonne desserte : 8 trains par heure le matin et le soir, et 6 trains par heure en milieu de journée. Le trajet Paris-gare de Lyon / Corbeil-Essonnes est de 40 minutes.

La ligne 2A du réseau Trans Essonne Morsang-Saintry-Corbeil permet de desservir la gare RER depuis Saintry-sur-Seine (transporteur local : société S.T.A.). Si les trajets sont parfois courts, les fréquents encombrements du pont de Corbeil allongent considérablement les temps de transports, si bien que certains passagers peuvent être dissuadés de les utiliser aux heures de pointe.

Une ligne de bus relie les communes de Morsang-sur-Seine, Saintry-sur-Seine et Saint-Pierre-du-Perray à la zone du Carré Sénart avec la possibilité d'une connexion avec la gare de Lieusaint.

Ce réseau est complété de deux lignes rejoignant les principaux établissements scolaires d'Evry, de Corbeil-Essonnes et de Saint-Germain-lès-Corbeil.

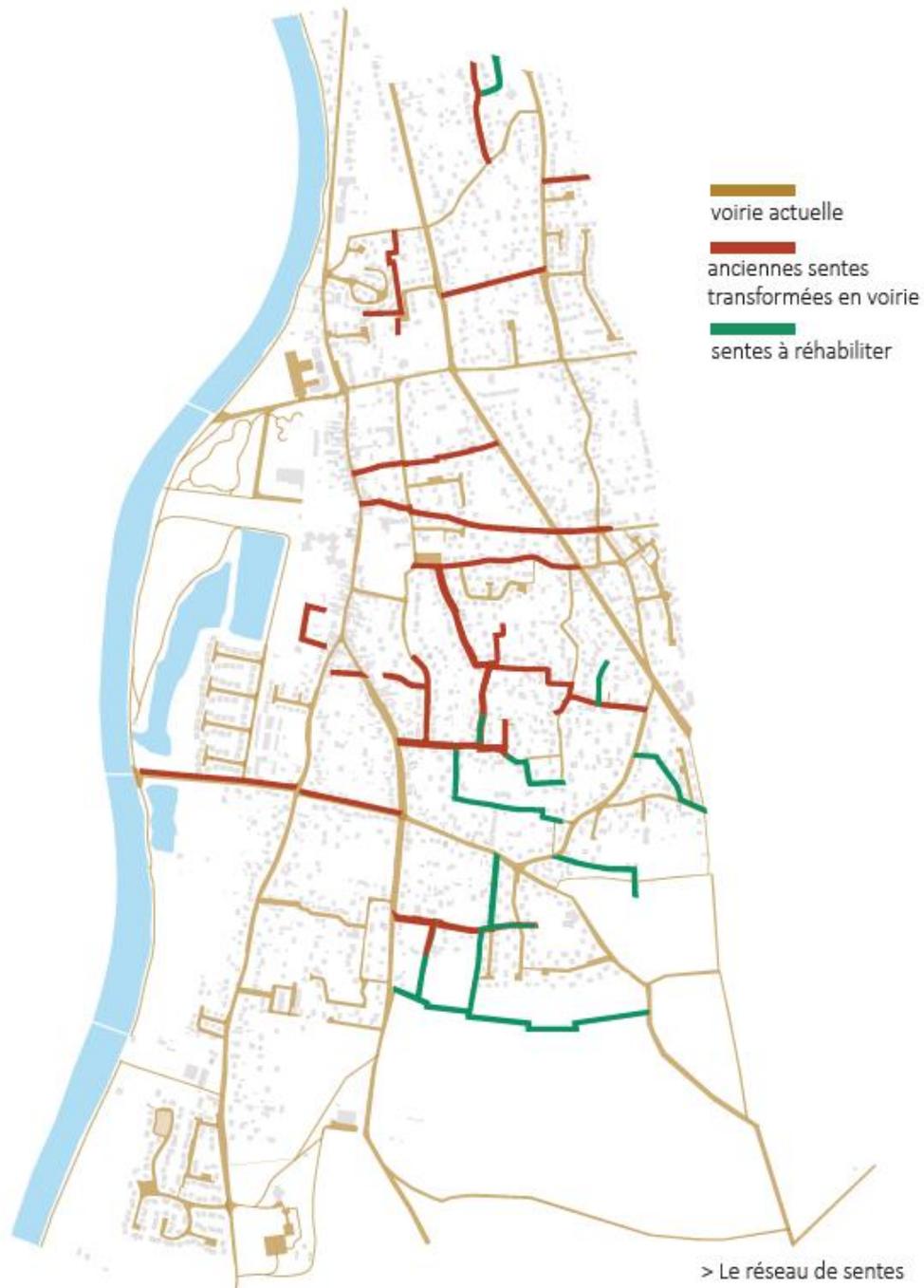


### Les circulations douces

Hors les sentiers piétons, la promenade de l'espace écologique et les chemins forestiers, il n'existe pas de voies spécifiquement destinées aux piétons et aux cyclistes.

Les bords de Seine sont actuellement accessibles par la voie de contre-halage. Le cheminement est rendu difficile par la végétation invasive et par l'érosion des berges.

L'aménagement et la valorisation des berges de Seine, programmés par la commune permettra de créer une promenade continue entre Morsang-sur-Seine et Corbeil-Essonnes.



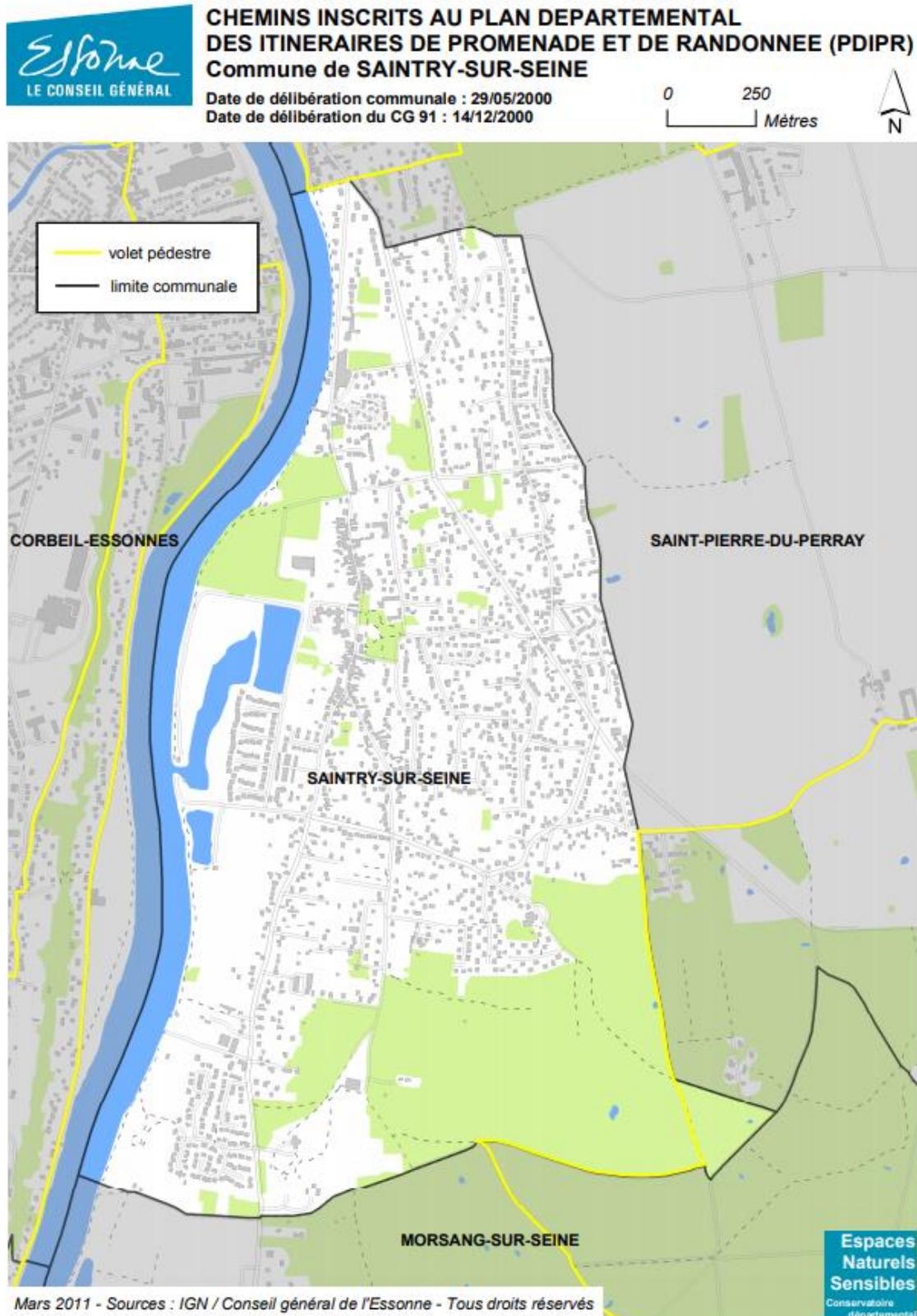
### Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le PDIPR a pour objectif :

- D'assurer la protection juridique des chemins,
- De favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble de l'Essonne un réseau cohérent,

- De contribuer à la découverte des patrimoines naturels, culturels et touristiques essonniers,
- D'assurer un maillage des espaces naturels (lien entre les uns et les autres).

Il existe au sud de la commune un chemin recensé dans le PDIPR de l'Essonne, comme le montre la carte ci-dessous.



## Les espaces publics

L'espace public est un élément fondamental pour la vie de la cité. Il désigne la partie du domaine public non bâtie et affectée à des usages publics et comprend l'ensemble des espaces verts, des voiries publiques et des places, parvis, aires de jeux qui structurent une commune. Bien que n'appartenant pas au domaine public, une partie des biens privés complète ces espaces, notamment les jardins intérieurs.

Il remplit plusieurs fonctions, la première étant d'assurer la circulation des biens et des personnes. Il remplit aussi des fonctions sociales : c'est l'espace où les citoyens se rencontrent, se détendent ; c'est un espace d'animation et d'événements (marché, fêtes, etc.). Enfin, l'espace public remplit une fonction symbolique qui donne son image à la ville : c'est l'écrin qui met le bâti en perspective.

A Saintry-sur-Seine, l'espace libre public occupe 19 hectares soit près de 6 % du territoire communal. Il comprend différents types d'espaces qui se répartissent selon leurs usages, leurs fonctions et la façon dont ils sont traités : la rue, les sentiers, les espaces verts (squares, parcs, jardins, accompagnement de voirie publique etc.).

### La rue

Elle a pour fonction essentielle d'assurer les déplacements et de relier les différents quartiers de la ville entre eux et avec les territoires voisins. À Saintry-sur-Seine, elle occupe près de 17 hectares soit environ 4 % du territoire. Cependant, c'est un espace contraint, réservé en grande partie à la circulation automobile et au stationnement.

Le maillage actuel des rues est directement hérité de l'histoire urbaine et de sa croissance au XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles. L'ossature du réseau viaire s'appuie sur quelques axes majeurs structurants complétés par un réseau plus dense d'axes secondaires.

Le maillage des rues est ainsi relativement dense. Il est influencé par la topographie et a connu un fort développement lors de la création des lotissements dès le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

Quatre catégories d'axes peuvent être identifiées :

- Les axes majeurs constituant le réseau primaire : route départementale 934, voie ancienne, parallèle à la Seine en direction de Morsang-sur-Seine et Seine-Port, et la route départementale 446, plus récente, construite au XIX<sup>ème</sup> siècle pour relier Corbeil-Essonnes à Melun de manière plus directe par la forêt de Rougeau.



RD 934 – Entrée Sud Route de Saintry



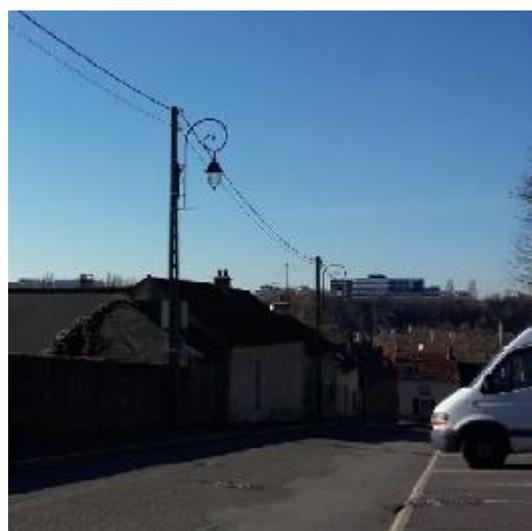
RD 446 – 150 Route de Melun

- Les axes secondaires permettent les liaisons entre les différents quartiers et définissent la forme et le découpage du tissu urbain. La topographie guide leur organisation : certaines voies traversantes relient la commune aux divers territoires qui la jouxtent. De direction est-ouest, elles connectent le plateau de Sénart (ferme de Villeray, Brosses et Villededon) avec les berges de la Seine au niveau de l'ancien Port-au-curé et celui des Sablons. D'autres permettent, en s'associant aux premières soit en dédoublant les axes longitudinaux, soit en accompagnant les voies traversantes, d'assurer la desserte entre les quartiers.

Ce réseau de voies secondaires et de desserte locale résulte des anciens tracés de desserte du parcellaire agricole. Elles définissent de grands îlots irréguliers. Ces derniers ont peu été redécoupés par la suite, ce qui pose des problèmes de desserte des terrains en cœur d'îlots.



Rue de l'égalité



Rue de l'enfer

- Les axes tertiaires constituent le réseau de desserte des grands îlots. Ce réseau est composé de voies et d'impasses. Les voies qui desservent les grands îlots reprennent généralement le tracé d'anciens chemins vicinaux. Elles sont très sinueuses à l'exemple du chemin du Gigot.

Un nombre important d'impasses privées s'est développé là où s'est opéré un redécoupage parcellaire sans création de nouvelles voies. Elles desservent les habitations construites en deuxième ou troisième rang sur les parcelles et des petits lotissements, si bien qu'elles sont présentes sur tout le territoire communal.



Chemin du gigot



Impasse privée – Chemin du gigot

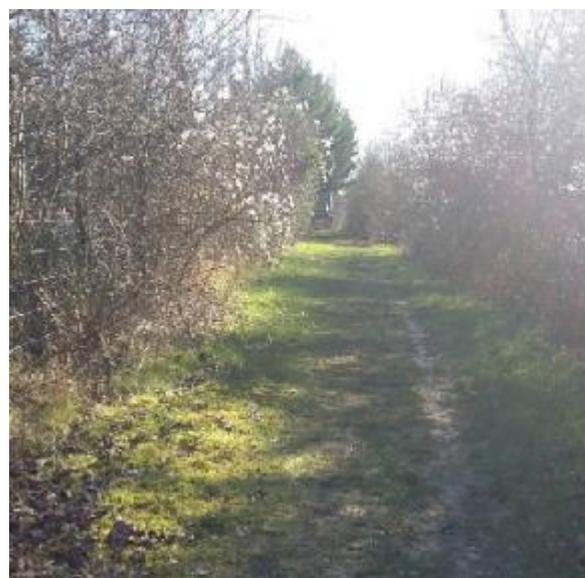
- Le réseau de sentes et chemins piétonniers, héritage des dessertes de parcelles d'exploitation agricole constitue un patrimoine viaire important.

Certains chemins, les plus anciens et les moins nombreux, desservent des fonds de parcelles (jardins et potagers). À ce titre la sente des Rougeaux (uniquement piétonnière) traverse un grand îlot, et dessert ainsi des arrières de jardins et sur-tout fournit un raccourci aux piétons (en redécoupant l'îlot).

D'autres chemins piétonniers, créés récemment lors d'opérations de lotissements, ne permettent de desservir que les constructions qui les bordent.



Sentier des Rougeaux



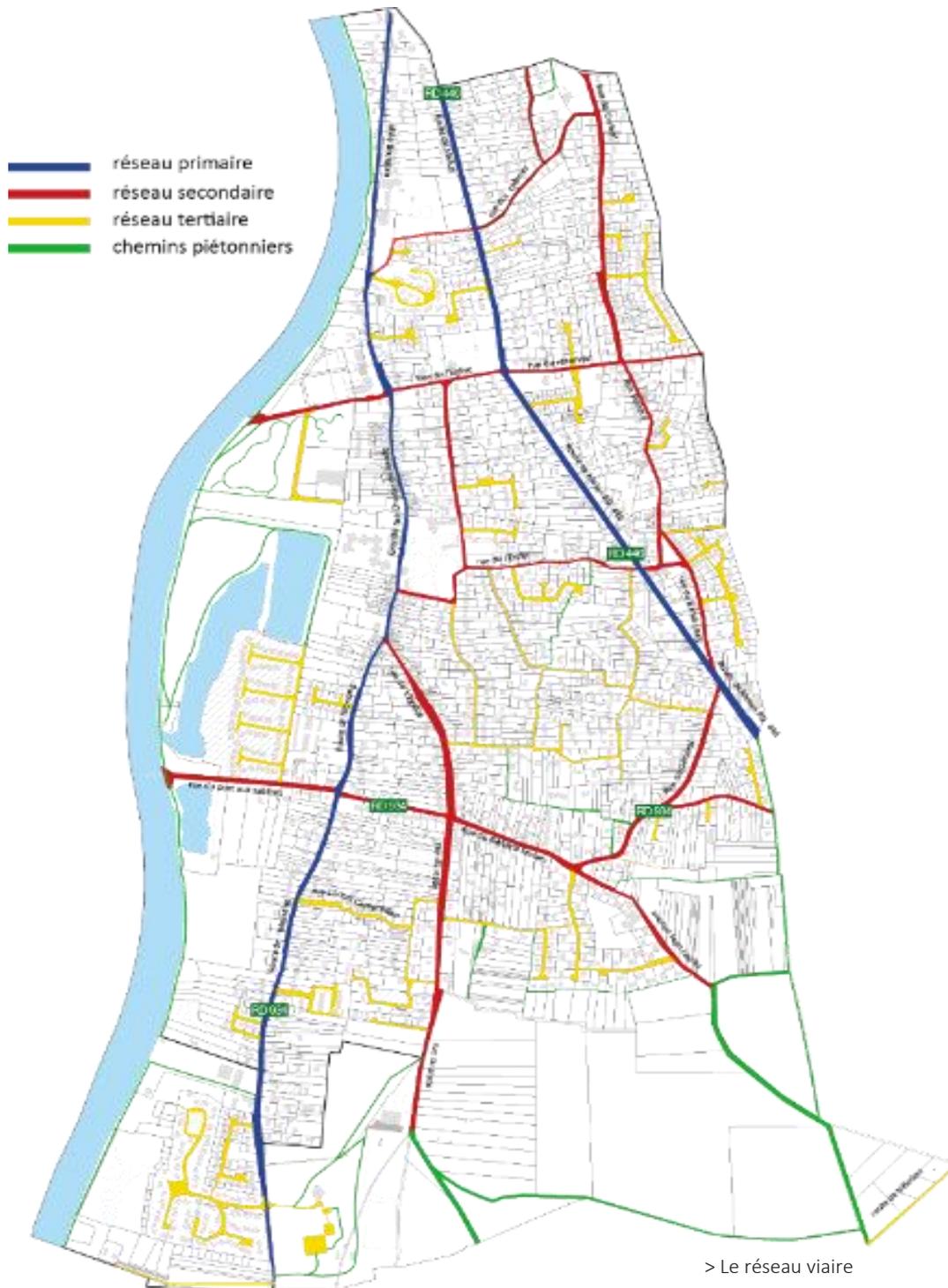
Chemin de contre halage – rue du Port aux sablons

Enfin, les chemins vicinaux qui donnent accès à la forêt et aux espaces naturels et le chemin de contre halage qui assure une continuité quasi complète sur les berges de Seine.

D'une manière générale, la rue est dominée par la place allouée à la circulation routière et au stationnement. Compte tenu du faible gabarit de certaines de ces voies, le partage au profit des autres usagers et contraint est peu lisible. Le traitement urbain et la place importante occupée par l'automobile banalisent l'animation de l'espace public.

Il en est de même des principaux carrefours. Le gabarit, le traitement urbain et leur fonction tendent à leur attribuer un rôle de pure fluidification du trafic, au détriment d'une fonction plus urbaine et paysagère.

Ce réseau de voies secondaires et de desserte locale résulte des anciens tracés de desserte du parcellaire agricole. Elles définissent de grands îlots irréguliers. Ces derniers ont peu été redécoupés par la suite, ce qui pose des problèmes de desserte des terrains en cœur d'îlots.



### En conclusion

L'organisation des déplacements et des circulations sur la commune met en évidence des dysfonctionnements liés à la structure même du réseau viaire ainsi qu'aux difficultés croissantes issues de l'augmentation du parc de véhicules automobiles.

Pour pallier ces dysfonctionnement, le PLU, dans le cadre des compétences qui sont les siennes, propose plusieurs axes d'action :

- Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public
- Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines
- Pour chaque opération nouvelle, prévoir, dans les bâtiments d'habitation, une offre de stationnement dédiée aux voitures particulières qui soit adaptée aux besoins
- Mobilisation de parcelles libres pour aménagement d'espaces de stationnement pour véhicules motorisés
- Réhabilitation du réseau de sentes de la commune.

## Deuxième partie : l'Etat initial de l'environnement

### I. Le patrimoine et le cadre de vie

#### 1. L'occupation du sol

##### Organisation et structure urbaine

###### *La densité urbaine – Les entités spatiales*

Avec 5 654 habitants recensés en 2015 soit près de 1718,5 habitants au km<sup>2</sup>, Saintry-sur-Seine est une ville dont la densité de population est dans la moyenne des agglomérations voisines (1 925 habitants/km<sup>2</sup>).

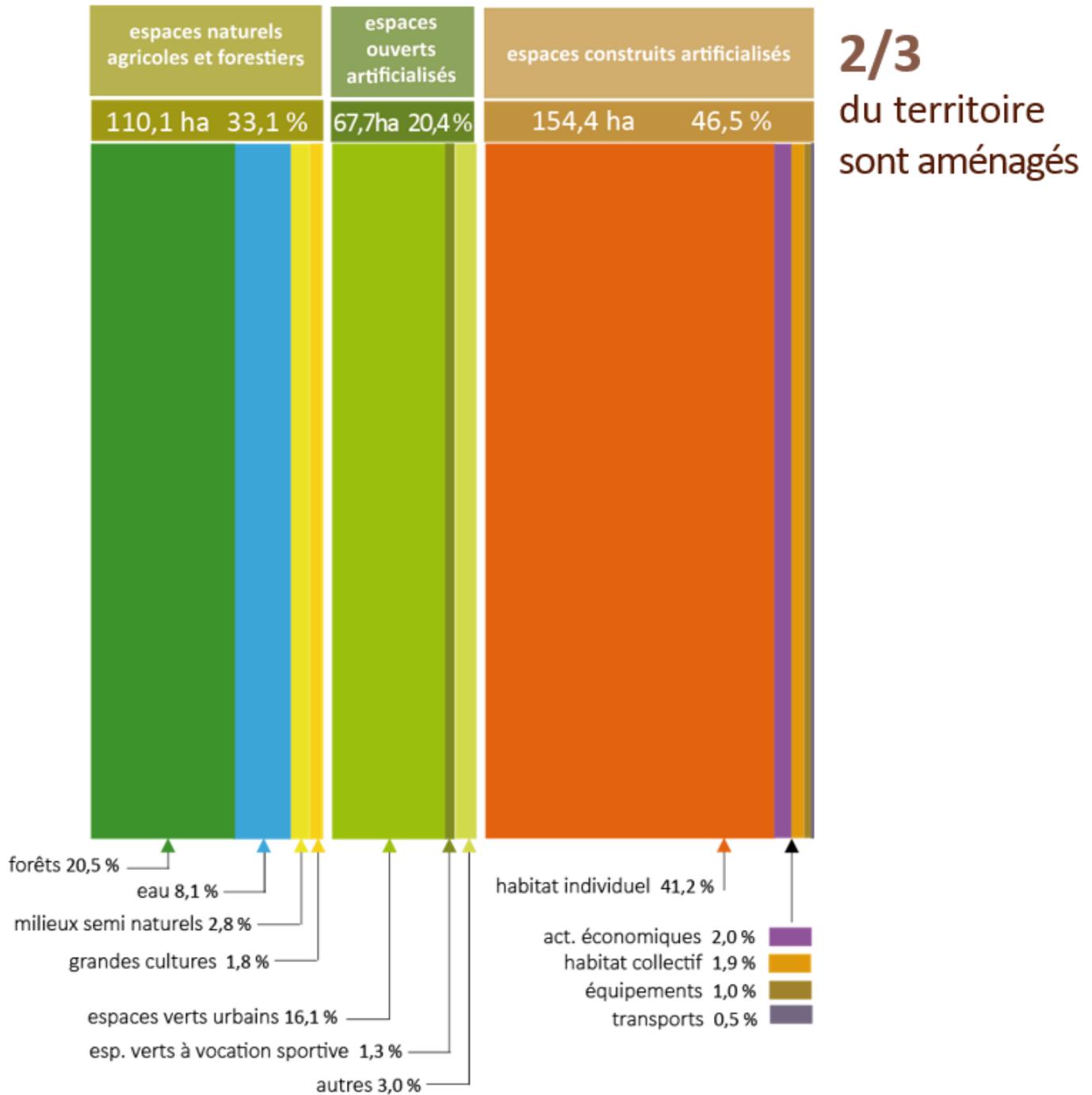
L'espace bâti brut occupe 46 % du territoire, les espaces ouverts naturels et agricoles 53,5 %. Le reste du territoire (0,5 %) est occupé par les réseaux et infrastructures.

La carte de répartition de la densité des espaces d'habitat (page suivante) montre que la densité bâtie n'est pas homogène sur le territoire communal. On y relève :

- le couloir urbanisé de part et d'autre de la Grande rue Charles de Gaulle et les ensembles lotis, sur le haut du coteau au nord-est ainsi que ceux situés au sud-ouest. Ces secteurs accueillent les ensembles urbains les plus denses ;
- la zone centrale sur les coteaux entre la Grande rue Charles de Gaulle, sa prolongation route de Morsang et l'axe nord sud formé par la route de Melun. Ce secteur accueille des ensembles moyennement denses ;
- Les grandes zones naturelles composées de la forêt de Rougeau au sud et de la plaine alluviale de la Seine à l'ouest.

On notera également que les espaces bâtis les plus denses (indice supérieur à 40 %) sont situés au niveau des noyaux anciens, sur des parcelles très étroites accueillant des immeubles hérités de l'activité économique liée à l'agriculture et la viticulture.

Les quartiers pavillonnaires disposent de plus d'espaces libres au sein des îlots (moins de 40 % d'espace bâti).



**2/3**  
du territoire  
sont aménagés

Les modes d'occupation du sol - IAU / 2014

Le territoire communal est perçu comme un territoire très aéré : les grands espaces ouverts ou forestiers, les espaces publics ainsi que les secteurs pavillonnaires sont dotés d'un fort taux de verdissement (supérieur à 50 %). Le taux moyen d'occupation des parcelles (emprises bâties moyennes) est de 16,5 % en zone urbanisée.

L'analyse détaillée de la densité, réalisée par îlot (cf. tableau page suivante) permet de synthétiser la répartition des densités par sections cadastrales. Ces valeurs serviront de référence pour le calcul des taux de densification proposés au regard des orientations du Schéma directeur de la région Île-de-France.

## Les modes d'occupation des sols

Globalement, le territoire communal est construit (habitat, activités économiques, équipements et transports) sur près de la moitié (46,5 %) de sa superficie. Les espaces naturels, agricoles et forestiers en occupent un tiers (33,1 %) ; les espaces ouverts artificialisés (espaces verts urbains, à vocation sportive) en occupent un cinquième (20,4 %).

La part d'espace urbain non construit est importante du fait de la présence de nombreux espaces verts insérés dans le tissu urbain (parc urbain, grandes propriétés, arrière de parcelles et cœurs d'îlots).

L'habitat est essentiellement composé d'habitat individuel (85 %) au détriment de l'habitat continu bas (ancien bourg et le hameau des Brosses) et de l'habitat collectif.

L'espace urbain non construit (parcs, jardins, espaces sportifs, terrains vacants) qui occupe un cinquième du territoire accueille principalement les espaces et installations sportives au sud de la commune. Les jardins privés constituent de nombreux cœurs d'îlots verts et donnent à la commune son aspect verdoyant. Les parcs, quant à eux, sont peu nombreux : un parc communal est ouvert au public, les autres sont privés.

L'espace rural qui occupe un tiers du territoire communal est important en termes de qualité paysagère. Il comprend, outre les espaces boisés, les espaces verts et les friches à dominante végétale, les espaces en eau tels que la Seine et les fouilles héritées de l'exploitation des sablières.



Habitat individuel – Chemin des Rougeaux



Parcelle agricole – rue du Port aux Sablons



Milieu forestier - Forêt de Rougeau Route de Villedgedon



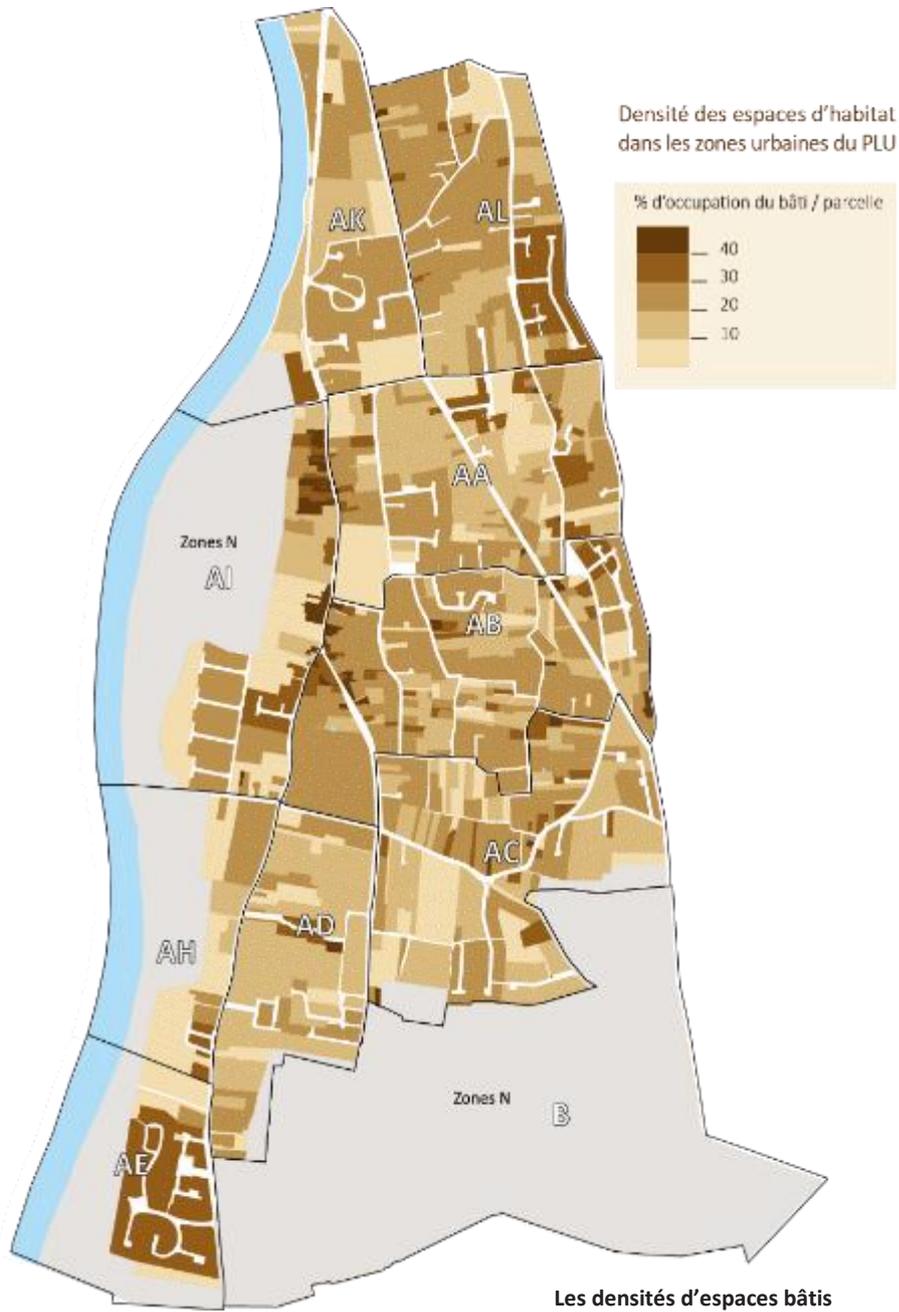
Espaces ouverts artificialisés Espace sportif Les Montelièvres

Il est constitué de la forêt de Rougeau, au sud de la commune, de prairies et d'un espace écologique aménagé en bord de Seine.

Les prairies en espace inondable sont protégées par le Plan de prévention des risques d'inondation après avoir été menacées de disparaître sous des opérations de remblaiement, à l'exemple du lotissement construit à la fin des années quatre-vingt, entre le plan d'eau et la route de Morsang au niveau de la Fouille Loury.

Le PLU veillera à conforter la protection des espaces naturels et paysagers et contraindra les futures urbanisations au sein du tissu urbain existant.

## L'analyse foncière du territoire



section	superficie urbanisée	densité du bâti		sup. bâtie	densité globale
		%	M <sup>2</sup>		
A K	143 080	5	971	22 185	15,5
		10	3 458		
		20	15 913		
		30	1 843		
		40	0		
AL	167 640	5	449	31 532	18,8
		10	3 626		
		20	18 303		
		30	8 929		
		40	225		
A A	236 780	5	2 645	31 290	13,2
		10	7 460		
		20	15 151		
		30	6 034		
		40	0		
AI	156 330	5	2 304	24 353	16,3
		10	3 289		
		20	11 086		
		30	3 289		
		40	4 385		
A H	62 140	5	1 709	6 680	14,0
		10	932		
		20	3 107		
		30	932		
		40	0		
AE	72 120	5	546	18 576	25,8
		10	0		
		20	721		
		30	17 309		
		40	0		
A C	270 910	5	2 293	38 937	14,4
		10	10 433		
		20	20 397		
		30	5 075		
		40	739		
A B	275 270	5	855	50 878	18,5
		10	5 437		
		20	34 634		
		30	6 802		
		40	3 150		
A D	159 230	5	796	29 298	18,4
		10	6 369		
		20	18 471		
		30	2 388		
		40	1 274		
Total U	1 543 500	5	12 568	253 729	16,4
		10	41 004		
		20	137 783		
		30	52 601		
		40	9 773		

Densités de bâti par sections -  
cadastre/DGFIP/TERRA

## La politique de l'habitat et les actions engagées

### La structure foncière

La structure parcellaire est héritée de l'histoire rurale du territoire. Elle se caractérise, d'une part sur la partie non bâtie, par la grande taille des parcelles (plus de 3 000 m<sup>2</sup> en moyenne en zones naturelles) et par un parcellaire très laniéré sur les coteaux, héritage de l'exploitation de la vigne notamment. La taille moyenne des parcelles urbanisées s'établit entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> avec toutefois d'importants écarts. Les plus petites parcelles bâties ont une superficie moyenne de 250 m<sup>2</sup> ; les plus grandes ont une superficie moyenne de 3 000 à 4 000 m<sup>2</sup>.

Les évolutions successives ont remodelé la structure urbaine et apportent aujourd'hui des éléments de lecture et de compréhension des formes de développement urbain. À chacune des typologies foncières correspond généralement une morphologie bâtie. Trois types de parcelles peuvent être identifiés :

- L'ancien parcellaire rural  
Cette structure foncière caractéristique, composée d'unités parcellaires étroites et allongées subsiste notamment dans les secteurs les plus anciennement urbanisés où le découpage parcellaire a conduit à produire des unités foncières dont la taille oscille entre 250 et 1 500 m<sup>2</sup>. Dans ces secteurs, la géométrie foncière influence fortement l'implantation des constructions, généralement à l'alignement sur la rue et sur les deux limites séparatives latérales.



Persistence du parcellaire rural - Cadastre 2014

- Le parcellaire remodelé

Sur près de la moitié du territoire communal, hormis le secteur du centre historique et les espaces naturels, le parcellaire rural a été fortement remodelé au gré des opérations de lotissements au cours desquelles les îlots originels ont été scindés par la création de voies nouvelles.

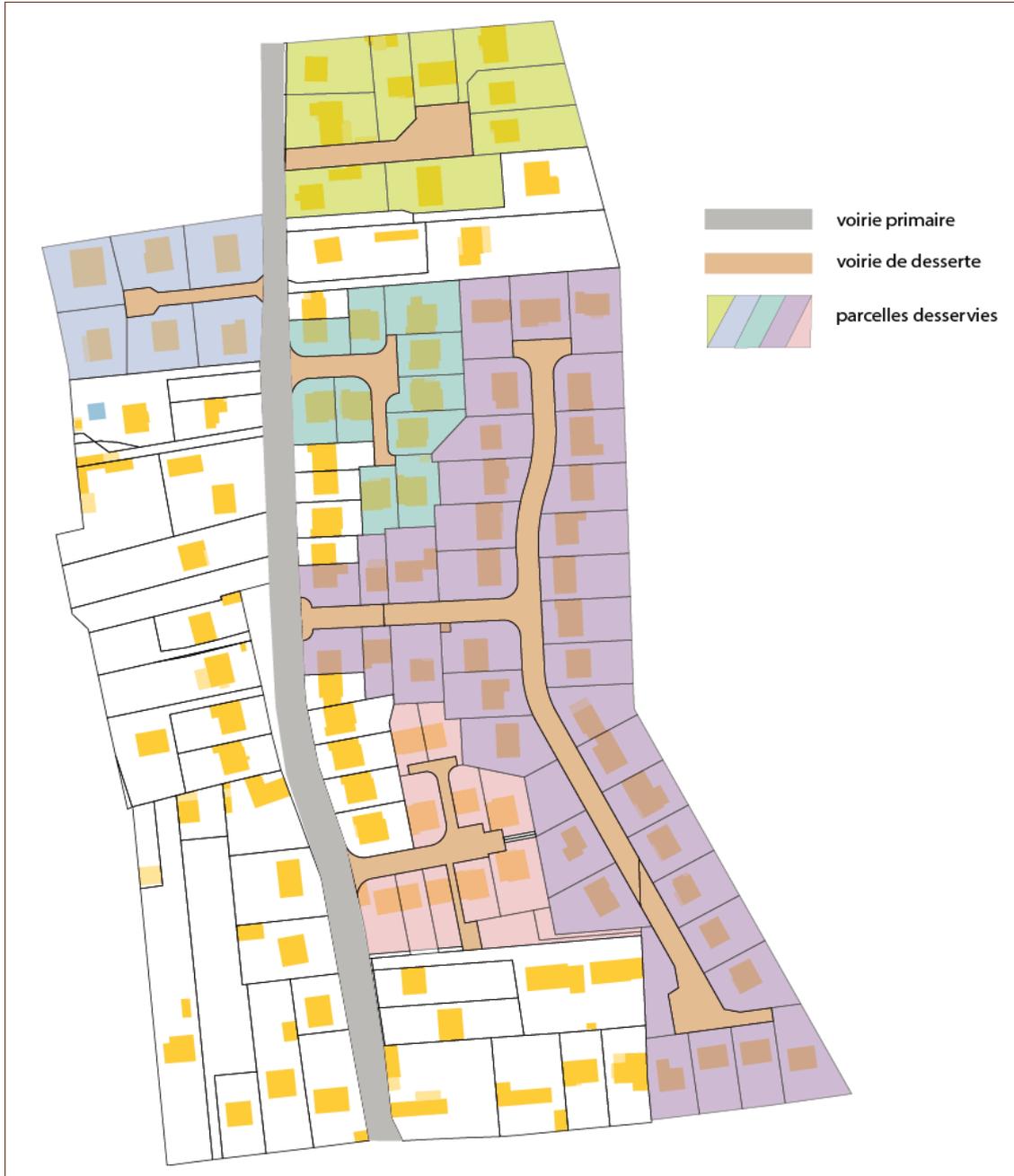
Le parcellaire est relativement homogène, de géométrie simple et régulière. La taille des parcelles varie d'une opération à l'autre : moins de 500 m<sup>2</sup> dans le lotissement de la Chaise au prêtre, des Gravieres et de l'Arcadie ; de 1 000 à 2000 m<sup>2</sup> en moyenne sur les autres secteurs.

On remarquera cependant la forte densité de divisions parcellaires de second voire de troisième niveau à savoir, les divisions intervenues après une première division. Elles se caractérisent par l'apparition d'un foncier bâti de second et troisième rang relié à la voirie de desserte par une voie étroite longeant la parcelle d'origine (parcelles dites en drapeau).



Parcellaire de seconde division - Cadastre 2014

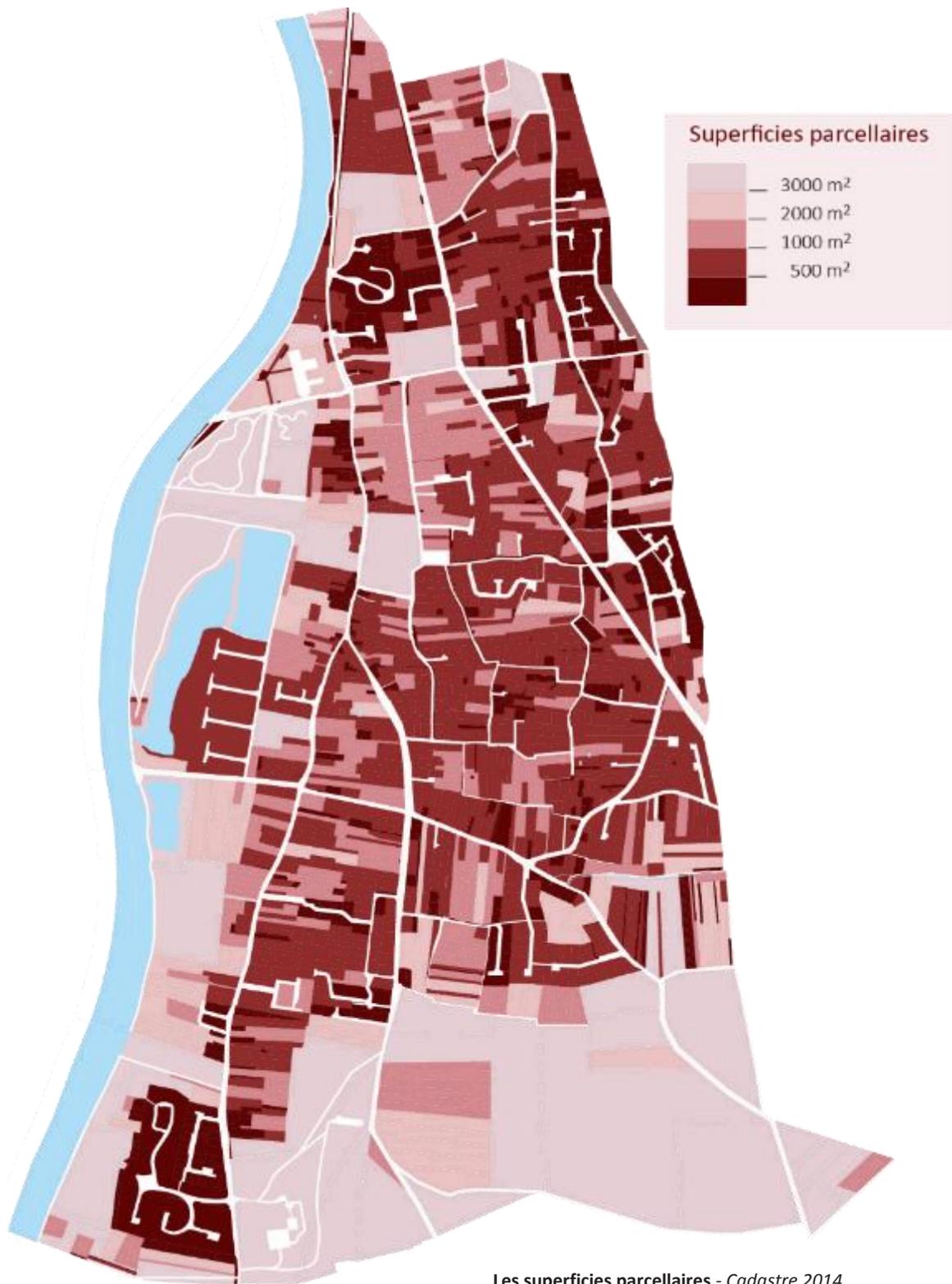
Les lotissements quant à eux, souvent réalisés avec un objectif d'optimisation foncière, ont conduit à réaliser des opérations en impasse avec absence de cœur d'îlot, avec pour conséquence, l'isolement du lotissement du reste du territoire.



Parcellaire de lotissements – Cadastre 2014

- Les grandes emprises foncières

Les grandes emprises foncières (plus de 2 000 m<sup>2</sup>) correspondent aux équipements privés et publics ainsi qu'aux espaces naturels des bords de Seine et des massifs boisés du sud de la commune.

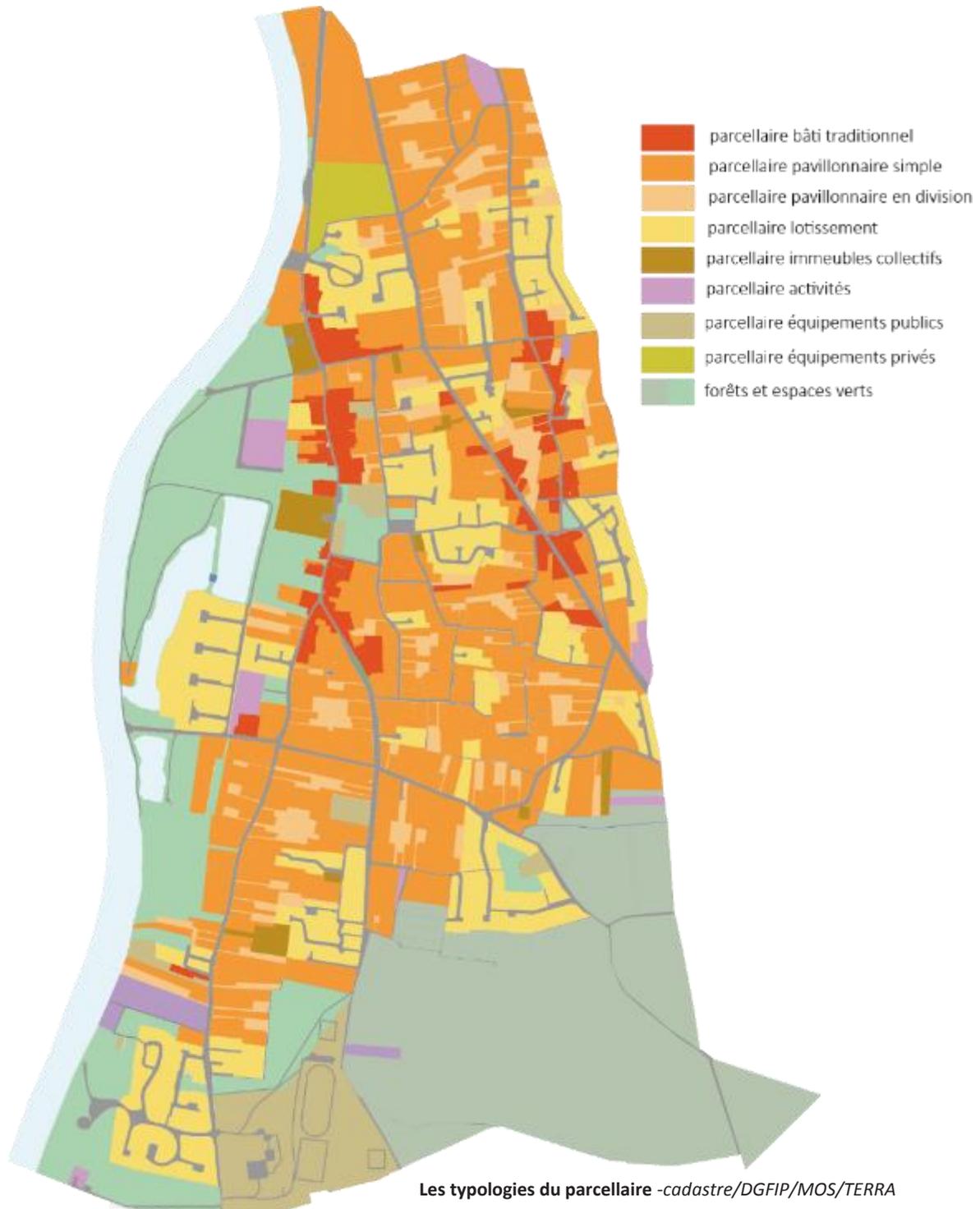


### *La typologie urbaine*

La carte de la typologie du parcellaire montre clairement l'influence du parcellaire et de son évolution sur les formes urbaines qui structurent et caractérisent le territoire.

On y retrouve clairement les traces d'un parcellaire historique qui porte aujourd'hui le bâti traditionnel du centre-ville et des Brosses. On notera également l'importance du parcellaire pavillonnaire qui couvre la quasi-totalité du territoire urbanisé.

La carte montre bien l'importance des divisions de second voire de troisième rang qui ont abouti à la densification du tissu pavillonnaire à partir des années 1980 et qui se caractérisent par des géographies longilignes qui illustrent les voies d'accès à l'arrière des parcelles d'origine. On remarque également la forte présence du parcellaire de lotissements avec ses voiries de distribution en impasses qui isolent les ensembles urbains lotis du reste du territoire.



Les espaces ouverts naturels, boisés ou de prairies délimitent clairement les espaces urbanisés qui sont contraints au nord-est et au centre de la commune avec quelques extensions pavillonnaires au sud-ouest, le long de la route de Morsang.

Outre le parcellaire occupé par l'habitat, on note la présence d'un parcellaire de moyenne superficie accueillant les activités de caractère industriel essentiellement. Ces parcelles sont situées en périphérie des zones urbanisées.

La carte illustrant la typologie urbaine montre combien le territoire communal est aujourd'hui contraint en matière de possibilités d'extensions urbaines. Les espaces naturels protégés ou sous servitudes de risque inondation interdisent toute extension nouvelle sur les territoires concernés. La densification du tissu existant reste ainsi la seule possibilité de création d'habitat ou d'activités.

## 2. Les ressources naturelles

### Le milieu naturel

#### *Les espaces agricoles*

Il existe 2 ilots agricoles déclarés à la Politique Agricole Commune en 2014 sur la commune de Saintry-sur-Seine. Ces ilots sont situés à l'ouest du territoire communal (voir carte), en zone inondable.

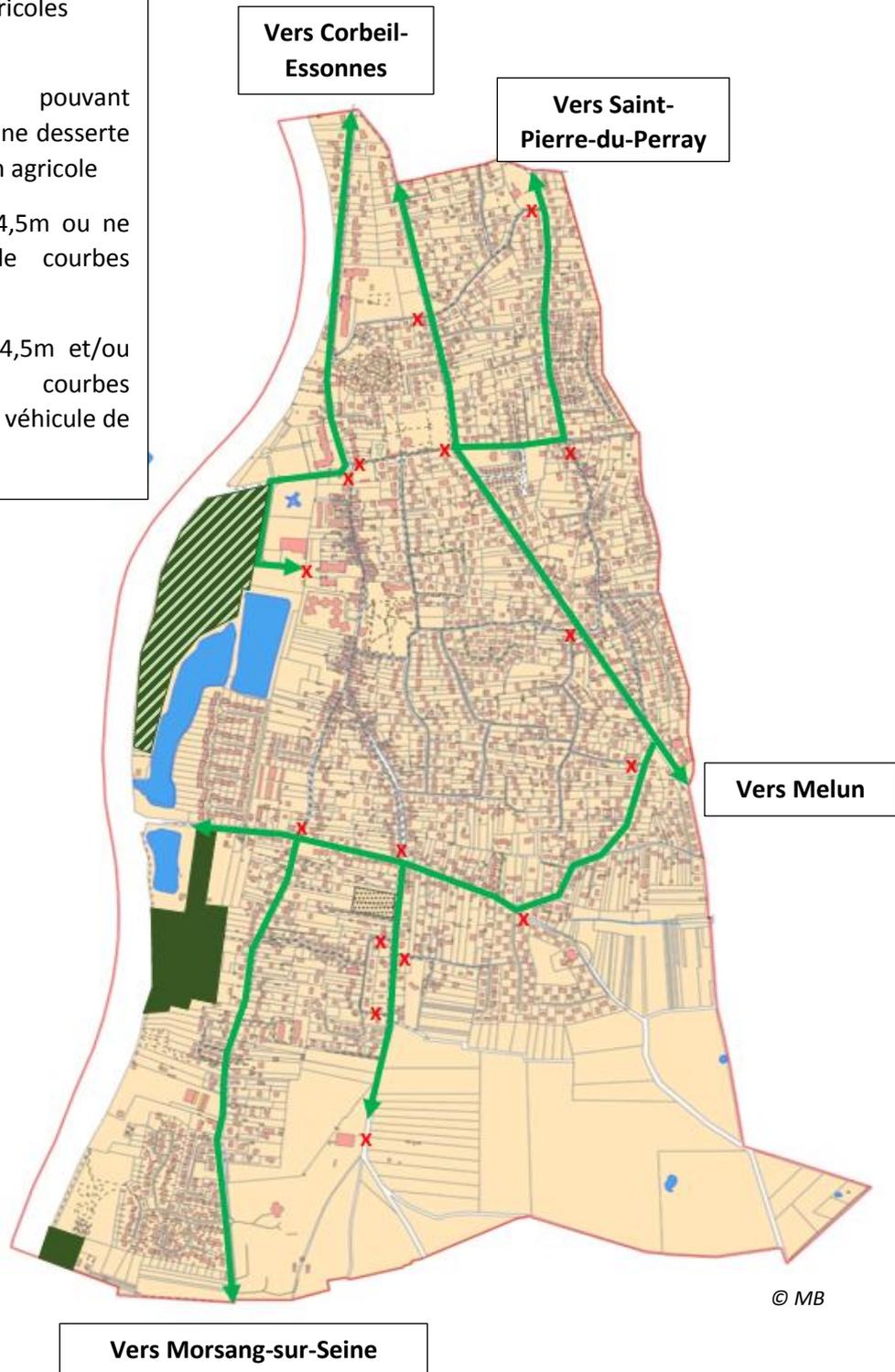
Afin de pérenniser l'activité agricole sur ces sites, l'accessibilité des parcelles est prise en compte par un schéma de circulation des engins agricoles (ci-après). Ainsi, la largeur sur route des engins pouvant aller jusqu'à 4,50m et le rayon de braquage pouvant être important (attelage, outil porté type charrue...), ce plan de circulation exclue un grand nombre de voiries communales issues de l'agrandissement des sentiers.



## Schéma de circulation des engins agricoles ou < à 4,50m de large

**Légende**

-  Parcelles agricoles
-  Parcelles pouvant nécessiter une desserte par un engin agricole
-  Voirie < à 4,5m ou ne présentant pas de courbes difficiles
-  Voirie > à 4,5m et/ou présentant des courbes impossibles avec un véhicule de grand gabarit



## *Paysages et espaces verts*

### La trame verte - Les espaces verts

Les espaces verts remplissent des fonctions importantes d'aération du tissu urbain et ont un rôle autant sociologique (espaces de détente et de repos) qu'écologique ou d'animation du paysage urbain. Ils peuvent être regroupés en deux catégories :

Les parcs, squares et jardins qui sont des espaces de proximité à vocation de détente, de loisirs, de promenade. A Saintry-sur-Seine, ils sont peu nombreux du fait de la situation de la commune en limite d'agglomération dense et de la présence proche des berges de Seine et de la forêt de Rougeau. On notera cependant : le parc Polegate près de la marie (1,2 ha) et l'espace écologique en bordure de Seine (4 ha).



Parc Polegate – 97 Grande Rue Charles de Gaulle



Espace écologique – Chemin du port au curé

D'autres parc et jardins d'intérêt et de statut privé sont à noter : le parc de la résidence de Champlâtreux (2 ha), le parc de la résidence du Moulin vert (1 ha), l'espace vert à l'arrière de l'école maternelle Koch, l'espace vert de la résidence des Hameaux de Seine qui bénéficie d'une magnifique vue vers la Seine et ses rives.

Les accompagnements de voies publiques sont de petits espaces verts qui agrémentent les vides aux abords des voies ou sur les places. A vocation de respiration et d'ornement, ces accompagnements de voirie participent au paysage urbain et à la qualité du territoire communal. C'est le cas par exemple de la place du 8 mai 1945.



Allée de tilleuls - Allée Bourgoin



Allée de tilleuls – Rue de l'égalité

Les alignements d'arbres viennent également agrémenter le paysage de la commune, allée Bourgoin, rue de l'Égalité et rue du Stade, place du 8 mai 1945.

Les cœurs d'îlots et les plantations du parcellaire loti privé constituent souvent des masses végétales importantes qui valorisent le cadre urbain. Ces plantations renforcent le caractère pavillonnaire de la commune. Même si la limite entre l'espace public et l'espace privé est matérialisée par des clôtures parfois suffisamment hautes pour faire obstacle au regard cherchant à pénétrer dans les propriétés, beaucoup d'arbres sont suffisamment hauts avec des branches qui parfois débordent au-dessus de la chaussée pour qu'une impression de verdure accompagne partout le visiteur.



Cèdre -route de Morsang



Îlot végétalisé – sentier des Rougeaux

### *Les grands espaces ouverts*

La forêt de Rougeau située en surplomb par rapport au reste du territoire, constitue un massif forestier qui se découpe sur l'horizon, principalement depuis le sud-est de la commune. C'est une forêt de haute futaie qui marque la limite Sud du territoire communal. Ses accès sont limités et sa lisière peu visible (elle se trouve généralement à l'arrière de parcelles pavillonnaires). C'est néanmoins un espace vert de qualité qui participe au cadre de vie des habitants de la commune.



La forêt de Rougeau – Route de Villededon



Berges de Seine – Chemin des bas vignons

Les berges de Seine constituent un des paysages remarquables du territoire communal. La Seine se devine surtout par la présence de la végétation le long de ses rives. Les vues depuis la voirie publique sont cependant limitées : la grande rue Charles de Gaulle offre quelques vues perpendiculaires et deux voies permettent d'atteindre les berges (chemin du Port au Curé et rue du Port aux Sablons).

Les espaces adjacents aux berges et non aménagés, offrent des paysages variés et qualitativement intéressants : darse et plans d'eau (anciennes sablières), secteurs cultivés, végétation sauvage en bord d'eau.



Les espaces naturels occupent 110 hectares soit 1/3 du territoire communal. Les espaces verts urbains en occupent 1/5ème (67 hectares).

La commune, dans sa partie urbaine, bénéficie d'un fort taux de verdissement (plus de 50 % de la superficie du parcellaire privé). Les jardins et espaces privatifs plantés complètent souvent les alignements d'arbres sur voiries. Certains cœurs d'îlots qui résultent de la structure foncière historique de la commune et de l'histoire de son développement urbain participent également au caractère paysager du territoire. La forme étroite et allongée du parcellaire rural, l'épaisseur de certains îlots, l'implantation des constructions sur la façade avant des terrains dégagent des espaces libres végétalisés en cœur d'îlots. Une partie de ces jardins intérieurs est menacée par la densification observée sur certains secteurs du centre notamment.

### *Les entrées sur le territoire communal*

L'entrée nord par la RD 446 et l'allée Bourgoin est marquée par la fourche que constituent ces deux voies. L'allée Bourgoin est l'ancienne allée du Château de Champlâtreux, devenue voie publique. La route de Melun (RD 446) est un axe récent, qui traverse le coteau en franchissant les courbes de niveaux.

Une seconde entrée nord par le chemin du Perray et la rue de Corbeil (en provenance de St-Pierre-du-Perray, ferme de Villeray) reste encore confidentielle. Cette voie relie le lotissement du golf, lui-même en liaison avec d'autres quartiers pavillonnaires de la ville nouvelle.



Entrée de ville Sud – RD 446 Route de Melun



Entrée de ville Nord – chemin du Perray

L'entrée sud par la RD 446 (route de Melun) est identifiable par sa traversée de la forêt de Rougeau avant de desservir le tissu résidentiel de Saintry-sur-Seine.

Celle en provenance de Morsang-sur-Seine est clairement marquée entre la forêt et l'agglomération.

Enfin, l'entrée sud par la rue de Villededon (en provenance du hameau de Villededon) est située au sein d'un quartier résidentiel. Elle est marquée par un rétrécissement de chaussée et une interdiction aux véhicules de plus de 3,5 tonnes.

### *La forêt de Rougeau*

Situé en surplomb par rapport au reste de la commune, le massif forestier se découpe sur l'horizon, principalement depuis le sud-est de la commune. C'est une forêt de haute futaie marquant la limite Sud du territoire communal. Ses accès sont limités et sa lisière est peu visible, généralement à l'arrière de parcelles pavillonnaires.

C'est une forêt humide qui s'étend jusqu'à Savigny-le-Temple et Saint-Fargeau-Ponthierry sur plus de mille hectares et qui abrite une centaine de mares. Elle prolonge la forêt de Bréviande à 30 km au sud de Paris, entre les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. Aménagée au XVIIIème siècle pour les chasses royales du roi, elle présente la particularité d'une succession d'allées rectilignes plantées d'arbres centenaires, en parallèle de nombreuses pistes cavalières.

Gérée par l'Agence des Espaces verts de la Région Île-de-France, les chênes de la forêt de Rougeau abritent depuis 2013, *Le Gardien*, œuvre titanique réalisée par l'artiste Gloria Friedmann et représentant une tête d'homme totémique surmontée de cinq cerfs de taille réelle.



Forêt de Rougeau – Route de Villededon



*Le Gardien* de Gloria Friedmann

### *La Seine et ses berges*

La Seine et ses berges constituent une des principales unités paysagères du secteur. La Seine se devine surtout par la présence de la végétation le long de ses rives, les vues depuis la voirie publique sont limitées.

Les espaces ouverts, adjacents aux berges, offrent des paysages variés et qualitativement intéressants: darse et plans d'eau (anciennes sablières), secteurs cultivés, végétation des bords de l'eau.



Les berges de Seine et les plans d'eau de la fouille Loury



Les berges de Seine et les plans d'eau de la fouille Loury

L'aménagement de l'espace écologique, parc public de 5 hectares en bords de Seine sur un Espace Naturel Sensible du Département, permet la découverte des milieux naturels, de la flore et la faune. Cet espace s'inscrit dans la continuité du corridor écologique de la Seine et de ses berges.



Espace écologique – Chemin du port au cure



Cône de vue vers le coteau de Corbeil rue des Vergers

Bien qu'elles ne soient pas situées sur le territoire de Saintry, deux autres entités paysagères majeures structurent le paysage de la commune. Il s'agit du coteau de Corbeil-Essonnes, situé sur la rive ouest de la Seine, visible de pratiquement toute la commune, du fait de son fort dénivelé, et qui offre des paysages variés (espaces arborés, secteurs pavillonnaires, ensembles d'habitat collectif). Le plateau agricole de Sénart, au-delà de la limite communale avec Saint-Pierre-du-Perray constitue une autre grande entité paysagère qui offre des vues lointaines contrastant avec les paysages des coteaux de Seine.

#### *Le grand paysage de la vallée de la seine*

Saintry-sur-Seine est partie intégrante de l'unité paysagère de Seine dont elle occupe la rive droite et le coteau exposé à l'ouest.

Une dominante arborée subsiste encore à hauteur de Saintry-sur-Seine mais tend à se réduire sous la pression de l'urbanisation. Depuis les bords de Seine, un écran végétal assez profond sépare la ville du fleuve. Le versant présente une pente douce et régulière qui a permis une urbanisation homogène. Peu d'immeubles s'imposent au-delà d'un vélum épousant la forme du relief. Seul le château d'eau se détache au sommet du coteau ; il indique la limite est de la commune.



Les coteaux depuis la Seine



### *Les espaces verts du tissu urbain*

Petites entités paysagères, les espaces verts du tissu urbain participent à la qualification du territoire communal en confortant l'image verte de la commune.

Le parc Polegate, seul espace vert public du vieux bourg, est bordé de plusieurs équipements : mairie, bibliothèque et école primaire.



Parc Polegate – Parcours sportif

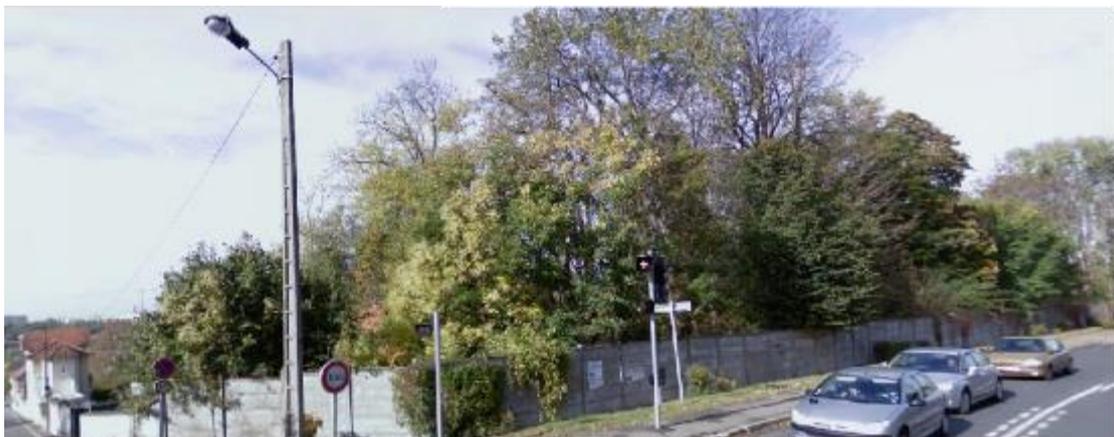


Espace naturel à l'arrière de l'école

Les espaces verts privés sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. L'espace vert à l'arrière de l'école maternelle Koch est composé d'un espace engazonné planté d'arbres. Il est réservé aux habitants du lotissement dans lequel il est inclus.

L'espace vert de la résidence des Hameaux de Seine est inséré entre les maisons du lotissement et les berges de Seine. Il bénéficie d'une vue remarquable vers la Seine et ses rives. Des terrains de tennis y ont été aménagés.

De vastes parcelles boisées, héritages de grandes propriétés aujourd'hui divisées participent également à l'image de la commune : la propriété de l'Ecuyer (1,5 hectares) et la résidence du Moulin Vert, la propriété de l'Ancien Château, les fonds de parcelles boisées entre la Grande rue et la Seine.



Espaces verts de la résidence du Moulin vert

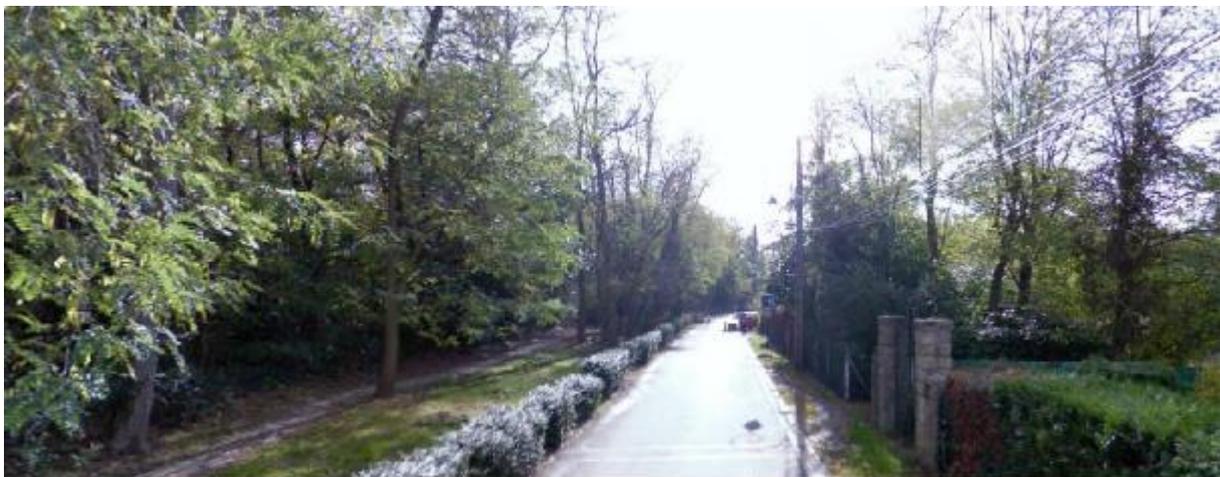
Les îlots du tissu pavillonnaire ancien constituent également des masses végétales importantes qui valorisent le cadre urbain. C'est le cas notamment des espaces verts situés de part et d'autre de la sente des Rougeaux et du cœur d'îlot traversé par le ru des Flamouches.

Les alignements d'arbres structurent également le paysage de la commune : allée Bourgoin, rue de l'Égalité, rue du Stade, place du 8 mai 1945.

Les parcelles d'habitat pavillonnaire renforcent l'image paysagère de la commune. Beaucoup d'arbres et parfois sujets remarquables sont suffisamment hauts et fournis pour que l'impression générale d'espaces verts soit fortement ressentie



Place arborée - Place du 8 mai 1945



Rue du Stade

### *La géologie : support et fragilité du territoire*

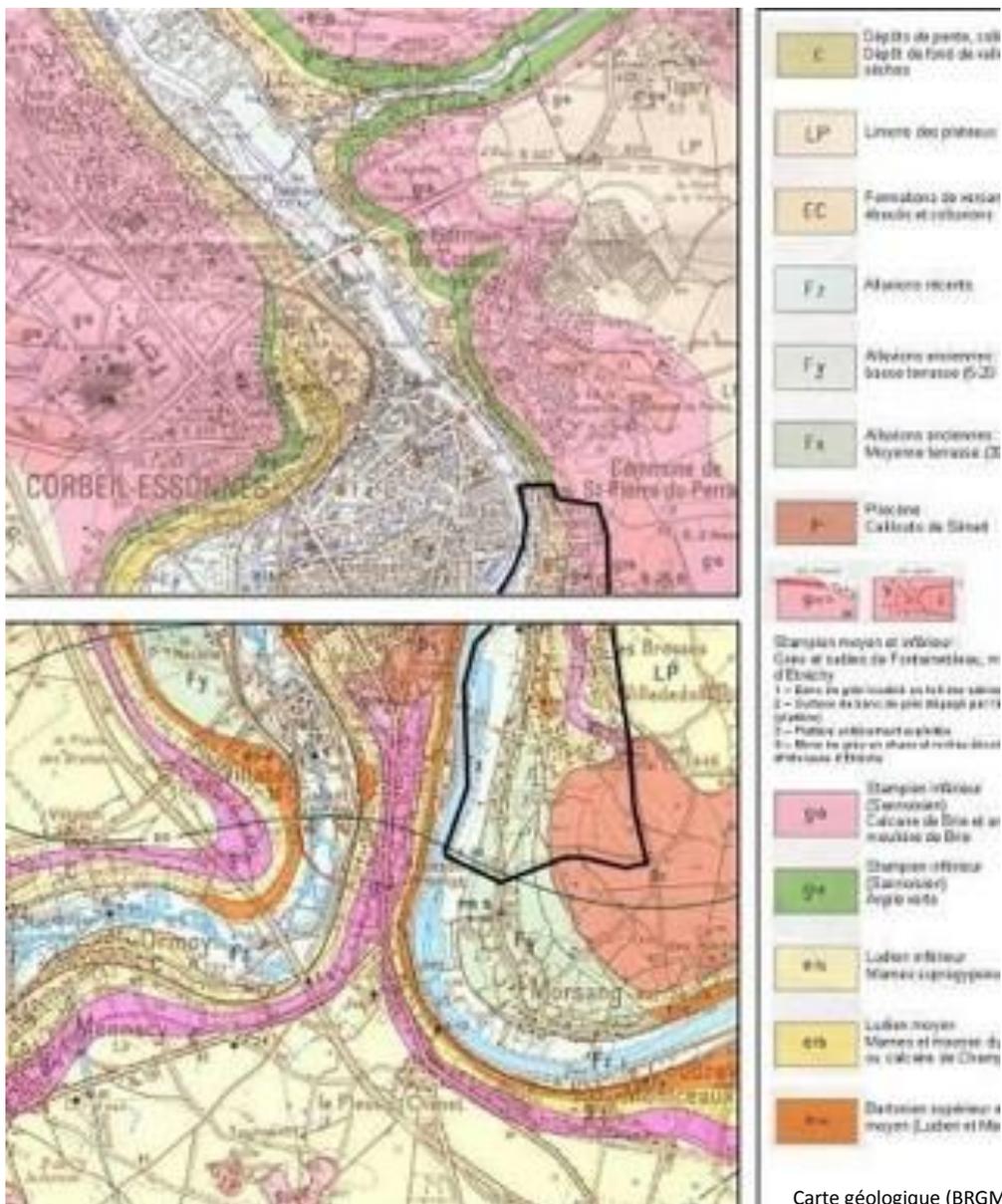
Le sous-sol de Saintry-sur-Seine est constitué d'un socle jurassique sur lequel reposent des terrains crayeux surmontés d'un faciès tertiaire provenant d'alluvions maritimes et fluviales.

La carte géologique montre les affleurements de couches tertiaires, l'érosion n'ayant pas encore mis à jour le substratum plus ancien formé entre 65 et 1,8 millions d'années pendant l'ère tertiaire, période chaude durant laquelle se sont formés les Pyrénées puis les Alpes.

Outre le substrat géologique originel, d'autres formations dites superficielles plus récentes sont repérées :

- Les cailloutis dits de Sénart constitués de galets de silex et les grès de Fontainebleau dans une gangue argilo-sableuse. On les trouve au sud-est de la commune dans la forêt de Rougeau. Ils recouvrent les formations de Brie sur toute la butte jusqu'aux alluvions de la Seine ;
- Les alluvions de la Seine que l'on peut retrouver sur les coteaux jusqu'à 70 m d'altitude ;
- Le limon loessique, argilo-sableux qui recouvre le plateau de la Brie et les dépôts de pente sur une large partie du coteau, composés d'argile grise ou ferrugineuse, de fragments de meulière, d'argile verte, de limon... qui traduisent le travail de l'érosion des roches sous l'effet de l'eau, du vent et de la gravité.

De manière générale, le sol et le sous-sol de la commune résistent moyennement à l'érosion. Le caractère topographique en pente accentue la fragilité du sol : des mouvements de terrain s'y développent sous l'effet de la gravité.



Le sous-sol n'est pas seulement un facteur contraignant. Il a été exploité aux siècles précédents :

- Sur le coteau, à la base du terrain tertiaire, on trouve une couche de calcaire jaunâtre, tendre, crayeux. Dès le XV<sup>ème</sup> siècle, ce matériau fournissant de la chaux de bonne qualité, a fait l'objet d'une fabrication relativement importante à Saintry. Les extractions avaient lieu notamment dans la partie du territoire dont la toponymie rappelle cette activité : Champlâtreux.
- Des carrières de meulières étaient exploitées au début du XX<sup>ème</sup> siècle au lieu-dit Les champniers de la Garenne, dénommés aujourd'hui La grande Garenne, en bordure de la forêt de Rougeau.
- Le long de la Seine, les alluvions ont été exploitées pour en extraire le sable et les granulats. Les sablières sont encore visibles aujourd'hui car elles n'ont pas été remblayées et ont été mises en eau. Il s'agit des fosses Loury et Darblay.

La présence d'argiles soumet le sol à des mouvements liés à leurs dilatations et rétractations. Ces mouvements peuvent engendrer des déformations dans les constructions. Ce risque sera à prendre en compte pour les nouvelles constructions.

#### *L'hydrogéologie et l'hydrologie Les eaux superficielles*

La Seine, qui est l'élément hydrologique prédominant à Saintry, borde la commune sur près de 2,5 kilomètres. Elle possède un régime hydrologique de type pluvial océanique caractérisé par des hautes eaux d'hiver (maximum à Paris : 2 280 m<sup>3</sup>/s) et des basses eaux d'été (minimum naturel : 30 m<sup>3</sup>/s) avec un débit moyen naturel de 450 m<sup>3</sup>/s.

Un certain nombre de barrages en amont de la Seine et ses affluents modifient le régime hydrologique naturel de la Seine en écrêtant les variations extrêmes, afin d'éviter les crues hivernales et soutenir les étiages estivaux. Ainsi le débit moyen en février n'est plus que de 372 m<sup>3</sup>/s et le débit moyen en août de 92 m<sup>3</sup>/s.

Rappelons les quelques crues historiques : 1658, la pire inondation de Paris, 1910, la plus importante du XX<sup>ème</sup> siècle et les dernières crues de 1970, 1996 et 2016.

Voies navigables de France (VNF) est l'établissement public industriel et commercial chargé d'assurer l'exploitation, l'entretien, l'amélioration, l'extension des voies navigables et de leurs dépendances ainsi que la gestion du domaine public de l'Etat nécessaire à l'accomplissement de ses missions. A cet effet, VNF bénéficie des taxes sur les ouvrages hydrauliques, péage et redevances domaniales.

Toute installation de matériel fixe ou mobile sur le Domaine public fluvial doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de VNF (autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial)

Les prises d'eau et les rejets en Seine doivent faire l'objet d'une autorisation et seront assujettis à la taxe sur les ouvrages hydrauliques.

La commune possède d'autres ressources en eau.

- Le ru des Flamouches, qui est canalisé à son entrée sur la commune. Par endroit subsiste une canalisation à ciel ouvert, mais les eaux du ru sont majoritairement détournées vers le réseau d'assainissement communal ;
- Le ru de Vital, au sein de la forêt de Rougeau, qui est busé à son entrée dans l'agglomération.



La Seine à proximité de la Fouille Loury

Le plateau de Sénart (commune de Saint-Pierre- du-Perray) est drainé par un ancien réseau de drains en pierre, toujours en activités. Les eaux récupérées sont acheminées vers la Seine. Une de ces canalisations passe sur le territoire de Saintry-sur-Seine, au nord-est de la commune, à proximité du parc de St-Pierre-du- Perray.

#### *Les eaux souterraines*

Du fait de la situation de la commune en coteau, la nappe phréatique est à faible profondeur et l'eau est présente sur de nombreuses parcelles comme en témoignent de nombreux puits.

La présence d'une nappe phréatique de faible profondeur n'est pas sans fragiliser la stabilité du sol et augmenter les risques de glissement de terrain. Ce risque sera à prendre en compte pour les nouvelles constructions.

#### *Le climat*

Le climat général de Saintry, proche de celui de l'ensemble de la Région Parisienne est de type semi-océanique, caractérisé par des hivers relativement doux à frais, des étés en général assez chauds et un ensoleillement moyen de 1 700 heures par an.

La situation de Saintry, sur un coteau exposé à l'ouest, lui confère néanmoins un ensoleillement important et un air plus sec (moins de brouillard) que dans le reste de la vallée de la Seine.

Les précipitations sont peu abondantes, 500 à 600 mm/an. Mais elles sont uniformément réparties toute l'année, avec en moyenne 40 à 60 mm par mois.

Deux mois apparaissent moins pluvieux, février et août, et c'est en mai, et non en hiver, qu'il pleut le plus. Il neige peu souvent : en moyenne 8 jours par an. L'été connaît des averses d'orage.

En matière de températures, la station météo de l'aéroport d'Orly fait état des données suivantes :

Températures minimales moyennes : Janvier 1,7°C - Juillet 14,8°C  
Températures maximales moyennes : Janvier 6,1°C - Juillet 23,6°C.

Le nombre de jours de gel est relativement important puisqu'il atteint 50 jours en moyenne sur trente ans. Ce secteur géographique se caractérise également par la fréquence du brouillard (environ 40 jours/an en moyenne) répartis sur trois mois : novembre, décembre et janvier.

La station Météo France d'Athis-Mons - Orly fait état de vents dominants en provenance du sud-ouest (vitesse supérieure à 8 m/s).

**Le PLU proposera des orientations, voire des prescriptions de nature à permettre une conception bioclimatique des constructions afin de tirer parti au mieux des conditions météorologiques locales, dans un souci de réduire les consommations d'énergie.**

### 3. Les qualités et les contraintes de l'environnement

#### La voirie et la topographie

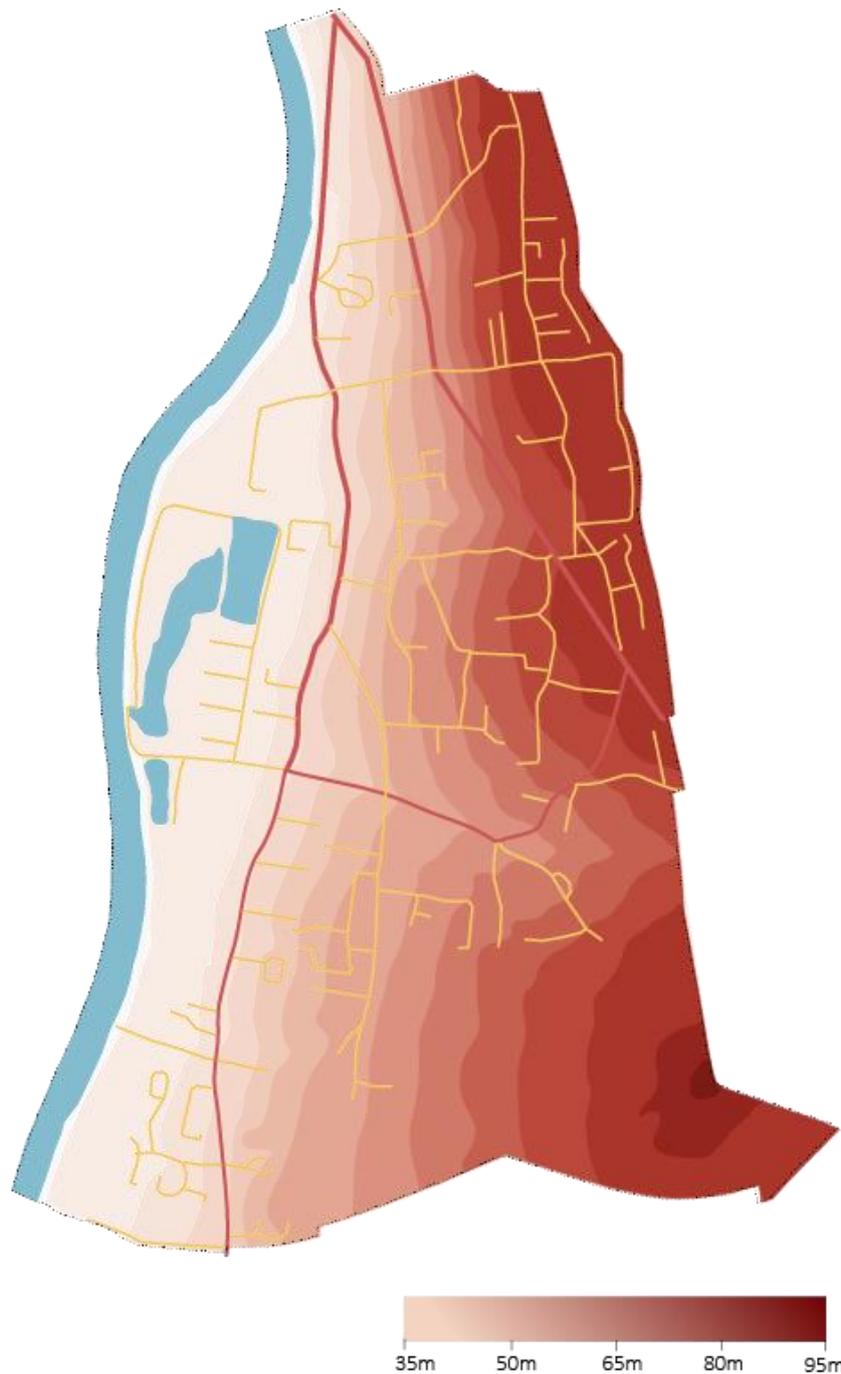
##### *Le relief : élément structurant du territoire*

Saintry se situe à l'extrême ouest du plateau de la Brie, vaste plateforme structurale largement entaillée par la vallée de la Seine.

Le territoire communal s'étend sur un coteau exposé à l'ouest qui descend depuis le plateau de Sénart, vers le lit de la Seine. La pente est forte au nord de la commune et s'adoucit vers le Sud. Néanmoins on perçoit toujours le relief, en particulier du fait des nombreux points de vue vers le coteau opposé en direction de Corbeil-Essonnes. Le dénivelé est de près de 55 mètres entre le plateau (91 m NGF) et les bords de Seine (35 m NGF).

La partie ouest du territoire, est constituée du lit majeur de la Seine, relativement plat et étroit.





Topographie du territoire communal - source : IGN 2014

## L'air

La qualité de l'air dépend de nombreux facteurs comme la topographie, l'intensité des émissions, les conditions météorologiques, les réactions chimiques ayant lieu dans l'atmosphère.

En dehors des épisodes de pollution identifiés et faisant l'objet d'alertes par la puissance publique, la qualité de l'air de l'agglomération parisienne est globalement bonne. Son régime climatique dominant océanique accompagné de vents assez forts et de précipitations contribue à un brassage et à un lessivage de l'atmosphère.

Cependant, périodiquement on observe des conditions anticycloniques défavorables à la dispersion de la pollution atmosphérique : absence de vent au sol et de précipitations, phénomène d'inversion de température. Durant ces périodes, les niveaux de pollution peuvent atteindre des valeurs 5 à 10 fois supérieures à la moyenne.

Les deux principales sources de pollution sont issues de l'industrie (dioxyde de soufre, dioxyde d'azote et particules en suspension) et du trafic automobile, à l'origine des polluants tels que l'ozone, les hydrocarbures, le dioxyde d'azote, le monoxyde de carbone et les particules fines.

AIRPARIF développe un dispositif de mesure et de prévision pour l'agglomération parisienne avec Météo France depuis 1991 et des laboratoires du CNRS depuis 1994, à partir d'un ensemble de 67 stations implantées en région parisienne (environ 100 km autour de Paris) qui mesure différents types d'émissions de polluants selon leur localisation.

Afin de réduire ou supprimer l'émission de substances polluantes dans l'atmosphère en cas de pointe de pollution et en limiter les effets sur la santé humaine et l'environnement, une procédure interdépartementale d'information et d'alerte du public a été instituée en région d'Ile-de-France. Cette procédure organise une série d'actions et de mesures d'urgence impliquant deux niveaux de réaction : un niveau d'information et de recommandation auprès du public et un niveau d'alerte (mesures de restriction ou de suspension des activités responsables et de la circulation des véhicules).

La qualité de l'air à Saintry-sur-Seine, évaluée à partir des mesures des taux de monoxyde et de dioxyde d'azote relevées à la station de surveillance d'Evry, semble bonne. Les taux relevés sont inférieurs aux valeurs guides françaises et européennes, et le niveau d'information du public (200 g/m<sup>3</sup> en moyenne horaire) n'a encore jamais été atteint.

### L'eau

Saintry était adhérente au Syndicat Intercommunal de St-Germain-lès-Corbeil et environs qui gère également l'approvisionnement en eau potable des communes de Saint-Germain-lès-Corbeil, Etiolles, Saint-Pierre-du-Perray et Tigery. Depuis le 1<sup>er</sup> 2017, cette compétence a été transférée à la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud.

Deux forages situés sur la commune de Morsang-sur-Seine permettent de pomper l'eau de la nappe phréatique. Il s'agit d'un puits à drain rayonnant d'une profondeur de 10 m et d'un débit de 330 m<sup>3</sup>/h et d'un puit de captage d'une profondeur de 16,5 mètres qui permet un débit de 80 m<sup>3</sup>/h. Le captage est protégé par des périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 septembre 1990 et par le décret 93-743 du 29 mars 1993.

Après pompage, l'eau est acheminée vers l'usine de traitement des eaux de Saintry-sur-Seine qui réalise son traitement et son stockage.

L'eau est ensuite renvoyée vers trois réservoirs (château d'eau) : le réservoir d'Etioilles (capacité 1000 m<sup>3</sup>), le réservoir de Villededon (2500 m<sup>3</sup>) et le réservoir des Brosses (500 m<sup>3</sup>).

La commune de Saintry-sur-Seine est desservie par le réservoir des Brosses (parties basses de la commune) et le réservoir de Villededon (parties hautes de la commune).

### L'assainissement

La compétence assainissement a été dévolue au SAN de Sénart-en-Essonne. Depuis janvier 2016, celle-ci fait partie des compétences de la nouvelle intercommunalité Grand Paris Sud Seine-Essonne-

Sénart. L'ensemble de la commune possède un réseau d'assainissement collectif, mais toutes les habitations n'y sont pas encore raccordées (fosses septiques).

Le système est séparatif sur les principales voies (environ 99 % du réseau), avec collecte indépendante des eaux usées et des eaux pluviales. Ce réseau est constitué de canalisations de diamètre de 150 à 1000 mm. Les eaux pluviales se déversent via ce réseau dans la Seine.

Le réseau comprend 24,6 km de réseau de collecte dont 13,3 km en eaux usées, 11,3 km en eaux pluviales, et 2 stations de relèvement. Le réseau intercommunal du SIARCE est situé sous l'allée Bourgoin et sous la route de Melun sur un linéaire total de 2,3 km. Il récupère une partie des eaux usées de la commune qui sont ensuite traitées à la station d'épuration du SIARCE à Evry.

### Le bruit

Conformément à l'arrêté du 14 octobre 2010 relatif au classement des voies bruyantes, la RD 446 est classée en voie de type 4 au nord et de type 3 au sud.

Les bâtiments destinés à l'habitation qui ont des façades exposées au bruit direct ou indirect de cette voie, devront bénéficier d'un isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 en vigueur, les zones bruyantes relatives aux infrastructures de transports terrestres doivent être représentées sur les pièces graphiques par une double bande de 200 mètres de large de part et d'autre des limites extérieures des voies.

### Les déchets

En application de la loi du 13 juillet 1992 portant sur l'élimination des déchets et installations classées pour la protection de l'environnement, le PDEDMA Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de l'Essonne (PDEDMA) a été approuvé le 19 novembre 2002. Il préconise principalement le développement de pratiques de prévention de la production de déchets, le développement de la collecte sélective et la mise en œuvre de collectes sélectives innovantes, auprès des producteurs de déchets qui ne sont pas les ménages.

Le ramassage des déchets industriels spéciaux est quant à lui soumis au Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriel Spéciaux (PREDIS).

A Saintry-sur-Seine, la collecte des déchets se réalise de façon traditionnelle. Seuls les déchets verts bénéficient d'une collecte de porte à porte différenciée. La municipalité a mis en place des colonnes d'apport volontaires pour le dépôt du verre, du textile et des piles usagées.

## 4. Le patrimoine bâti et paysager

### La réglementation de publicité, des enseignes et des préenseignes

Par délibération n° 2017-03-30-N°08 en date du 30 mars 2017, le conseil municipal de SAINTRY-SUR-SEINE a décidé de prescrire la révision de son Règlement Local de Publicité (R.L.P) sur le territoire communal.

Les objectifs de la révision du Règlement Local de Publicité sont :

- Mettre le Règlement Local de Publicité en conformité avec les évolutions du cadre législatif et réglementaire,
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager de la commune en prescrivant des règles adaptées au centre-ville et aux secteurs de sensibilité paysagère,
- Réduire la pression de l'affichage publicitaire le long des axes routiers structurants,
- Encadrer les enseignes tout en conciliant les enjeux économiques locaux et la mise en valeur des paysages,
- Limiter la présence de dispositifs de publicité lumineuse,
- Encourager la réalisation d'économies d'énergie en prescrivant des mesures en faveur de l'extinction nocturne des dispositifs lumineux, adaptées aux différents dispositifs lumineux
- Conserver l'interdiction de droit de la publicité en secteur protégé, à l'exception de celle apposée sur le mobilier urbain et sur certains dispositifs particulier (chevalets, drapeaux)
- Adopter une réglementation de la publicité, des préenseignes appropriées aux enjeux économiques tout en préservant la qualité du cadre de vie et la mise en valeur des paysages.
- Préserver la continuité des formes urbaines et le patrimoine bâti en y adoptant une réglementation typologique des enseignes (esthétisme, éclairage, implantation, densité....)

D'après le diagnostic et les problématiques soulevées, plusieurs orientations ont pu être établies afin de préserver les atouts de la commune tout en valorisant les secteurs à enjeux.

1. **Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager de la commune en prescrivant des règles adaptées au centre-ville, aux secteurs de sensibilité paysagère et au site inscrit des rives de Seine, à travers :**
  - l'esthétique des façades commerciales, en limitant en nombre et en proportion les enseignes sur façade.
  - la réduction des enseignes posées et/ou scellées au sol pour améliorer la lisibilité des façades commerciales.
2. **Réduire la pression de l'affichage publicitaire le long des axes routiers structurants et au niveau des entrées de ville pour renforcer la sécurité des usagers,**
  - Réduire le nombre et la taille des dispositifs publicitaires aux abords des départementales attirant l'attention des automobilistes.
3. **Renforcer l'attractivité du centre-ville**
  - Améliorer l'identification des commerces.
4. **Effectuer des économies d'énergie**

- Encadrer les périodes d'extinction des publicités et des enseignes et les procédés d'éclairage.

L'arrêt et l'approbation de ce RLP seront conjoints avec la procédure de révision du présent PLU.

## 5. Les nuisances et les risques naturels ou chimiques

### Les risques naturels

#### *Les inondations*

Le risque naturel majeur sur la commune de Saintry-sur-Seine concerne les crues de la Seine.

Le Préfet de l'Essonne a prescrit par arrêté du 20 octobre 2003 le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

Cinq zones réglementaires ont été définies dans le périmètre du PPRI. Elles résultent du croisement de la cartographie des aléas et de celle des enjeux :

- zone rouge : zone d'écoulement et d'expansion d'aléas forts à très forts ;
- zone orange : zone d'expansion des crues d'aléas moyens ;
- zone bleue : zone urbanisée autre que les centres urbains d'aléas forts ;
- zone ciel : zone urbanisée autre que les centres urbains d'aléas moyens ;
- zone verte : zone de centre urbain d'aléas moyens à forts.

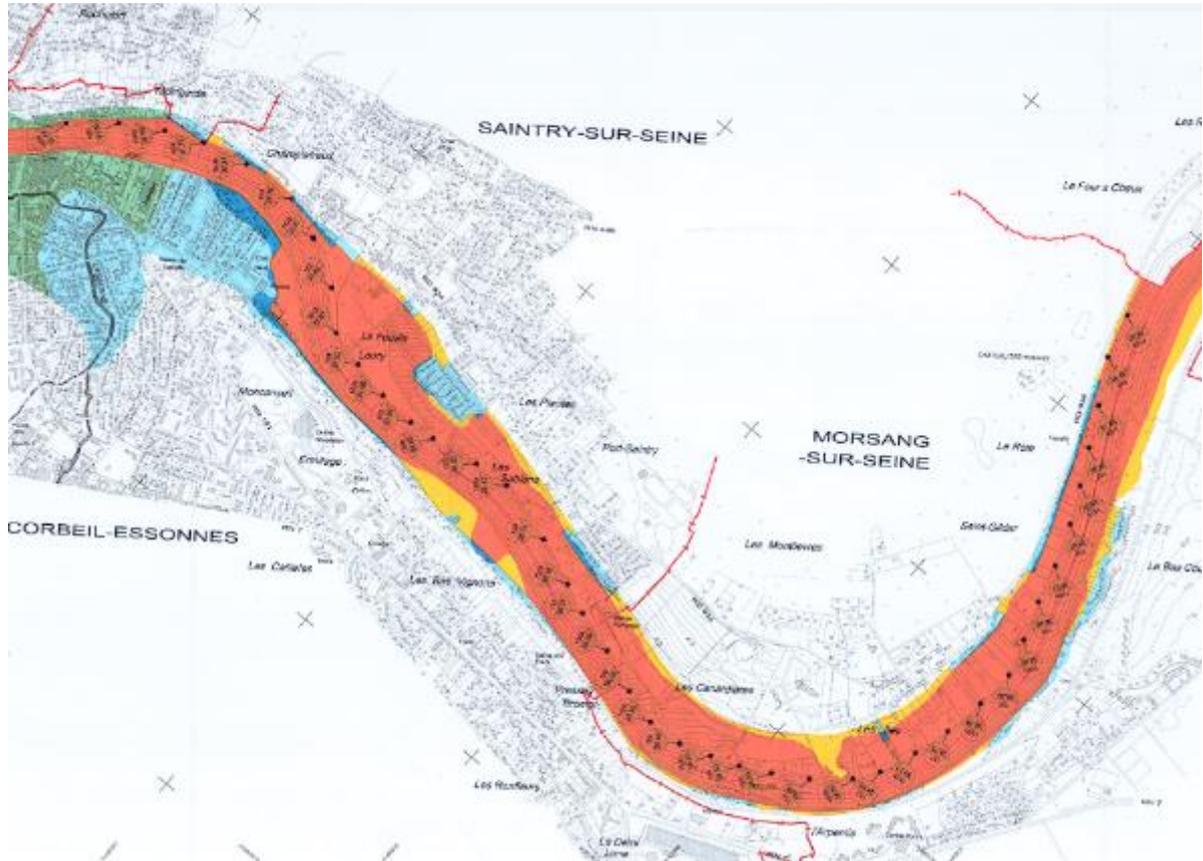
Les zones d'aléas permettent de localiser et hiérarchiser les zones soumises au phénomène d'inondation. Elles sont définies à partir d'une analyse quantitative au cours de laquelle les hauteurs d'eau sont croisées avec les vitesses d'écoulement.

Trois classes d'aléas sont définies :

- aléas très forts : zones connexes au fleuve où les hauteurs d'eau sont supérieures à 2 m ;
- aléas forts : zones non connexes au fleuve où les hauteurs d'eau sont supérieures à deux mètres et les zones connexes au fleuve où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1 et 2 m ;
- aléas moyens : zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 m.

Les zones d'enjeux permettent de définir les différents types d'occupation des sols. Quatre zones ont été reconnues :

- les zones non urbanisées qui sont par essence les zones d'expansion des crues à préserver ;
- les zones urbanisées autres que les centres urbains qui regroupent les zones de bâti homogènes (quartiers pavillonnaires, ensembles collectifs, ...). Ces zones répondent au principe de ne pas aggraver la situation et donc de ne pas favoriser l'expansion d'une nouvelle urbanisation.
- les zones dites centres urbains qui se caractérisent par leur histoire, une occupation des sols importante, une continuité du bâti et une mixité des usages entre logements, commerces et services.
- les zones d'enjeu régional. Elles concernent les communes de Vigneux-sur-Seine, Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge et Viry-Châtillon autour des gares.



Le PPRI Seine secteur sud Essonne (DDT 91)



Le PPRI Seine sur la commune  
(Source : DDT 91)

À hauteur de Saintry-sur-Seine, les aléas sont majoritairement très forts. La zone rouge longe les limites d'urbanisation. Les mesures pour protéger les personnes et limiter les dégâts en cas de crues sont strictes : toute nouvelle construction est interdite, le bâti existant et reconnu pourra être conforté et seuls des aménagements de terrains de plein air, d'équipements sportifs ou d'activités liées à l'eau sont autorisées sous réserve qu'une bande d'au moins 40 m de large à partir de la crête des berges soit préservée pour faciliter l'écoulement des crues.

Dans la zone orange les contraintes ne prévoient que l'autorisation d'extension des constructions d'habitation en dehors des travaux d'hygiène et de confort.

Le principe de la zone bleue est de pérenniser et d'améliorer la qualité urbaine. Elle peut donc recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine existante.

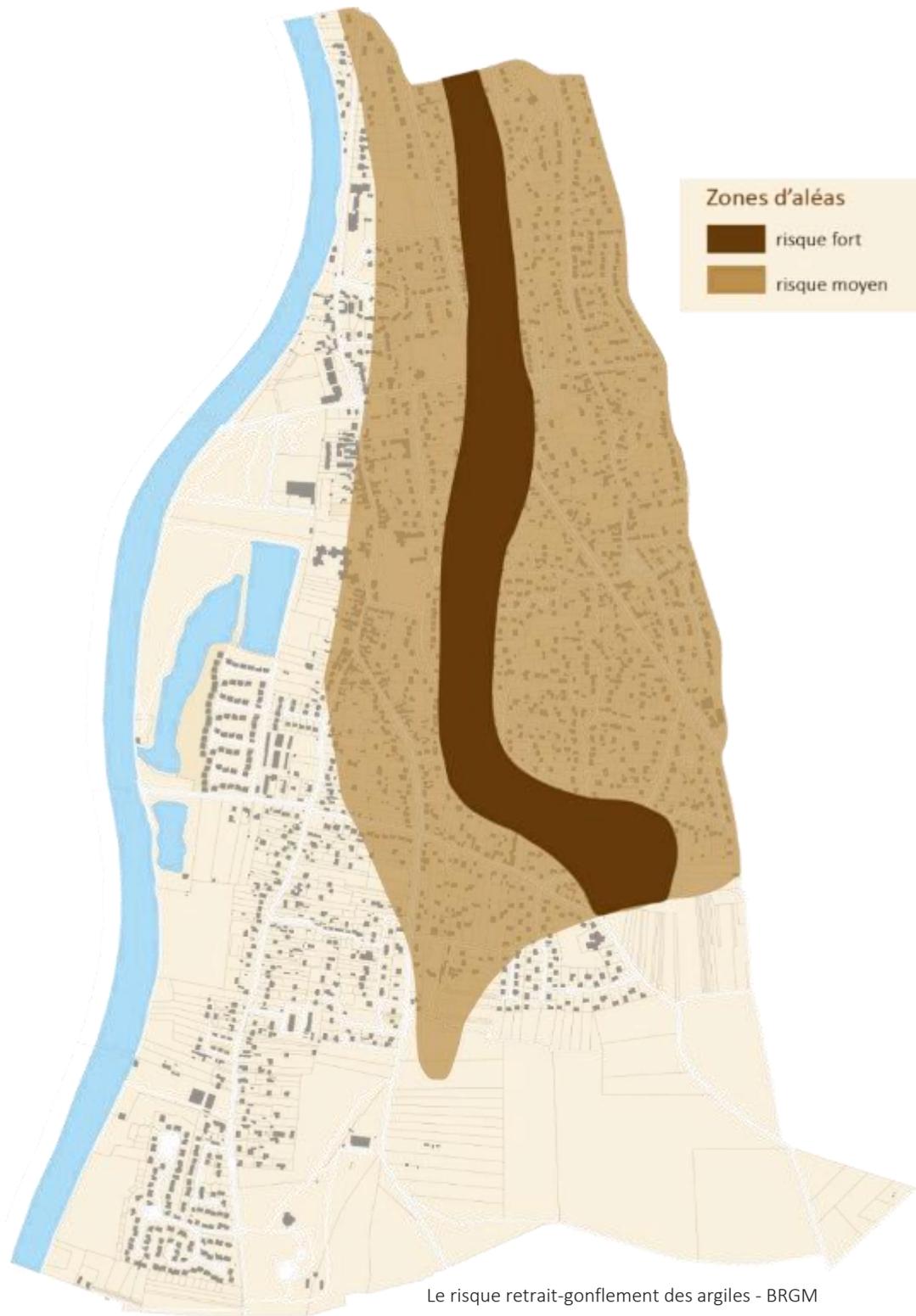
Celui de la zone ciel est d'améliorer sa qualité urbaine en autorisant les constructions et donc en autorisant les opérations d'aménagement sous certaines conditions.

En conclusion, la ville ne peut guère se développer sur les berges de Seine. Sont possibles : l'aménagement d'équipements de plein air et le développement d'activités nautiques. Ces territoires constituent de véritables espaces de préservation et de développement de la biodiversité mais également des espaces paysagers de qualité permettant de valoriser la vie locale.

### *Les mouvements de terrain*

Le département de l'Essonne fait partie des départements français les plus touchés par le phénomène de rétractation des argiles qui peut être la source de dégâts causés aux constructions, à la suite de mouvements de terrains dus à la dessiccation du sol.

En effet, en période de sécheresse, les matériaux argileux voient leurs propriétés fortement influencées par leur degré d'humidité. Ils gonflent et deviennent plastiques lorsque leur teneur en eau augmente et, à l'inverse, se rétractent et durcissent en séchant. Selon la profondeur atteinte, ces alternances d'humectation-sécheresse peuvent entraîner un tassement différentiel du sol qui se traduit par des contraintes mécaniques importantes sur les fondations.



Plusieurs éléments peuvent provoquer ou aggraver les risques en matière de sensibilité des bâtiments à la dessiccation du sol. D'abord, la nature géologique du terrain et la topographie ; les terrains argileux sont les plus sensibles (argiles mais aussi limons et marnes) et les immeubles situés sur des terrains en

penne sont plus sensibles. Ensuite, la proximité d'arbres ou arbustes qui assèchent le terrain en profondeur lors des épisodes de sécheresse. Enfin, la profondeur et le mode de réalisation des fondations (les ¾ des sinistres se produisent sur des immeubles dont les fondations ne dépassent pas une profondeur de 80 cm).

De nombreux sinistres ont été déplorés à Saintry-sur-Seine. Des aléas allant de faible à fort couvrent l'ensemble du territoire communal. En conséquence, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexes du règlement).

#### *Le risque météorologique*

L'Île-de-France connaît régulièrement des événements météorologiques d'exceptionnels par Météo France : tempêtes et vents violents comme celles des 26 et 27 décembre 1999, des situations orageuses très actives, de fortes précipitations pouvant entraîner des crues importantes, des chutes de neige et de pluies verglaçantes, des épisodes de sécheresse et de canicule (1976 et 2003).

#### *Les risques technologiques*

##### *Les risques industriels*

Sur la commune, un établissement est soumis à autorisation : VHU Joc Auto, chemin du canal-route de Villededon.

Le PLU veille à l'éloignement suffisant des zones urbanisables afin de respecter la protection de la ressource en eau et du milieu naturel.

##### *Les risques liés au transport des matières dangereuses*

Outre la servitude relative au réseau de transport de gaz, la commune est concernée par une canalisation sous pression du réseau Air Liquide.

Aucun risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière ou fluviale n'est signalé sur le territoire de la commune.

##### *Les sols pollués*

La base de données sur les sites et sols pollués identifie 8 sites potentiellement pollués sur le territoire de la commune de Saintry-sur-Seine.

Le règlement prévoit que tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner d'une étude environnementale approfondie (diagnostic du sol, du sous-sol et des eaux souterraines) afin de s'assurer de la compatibilité de l'état des lieux avec l'usage futur du site.

#### *BILAN*

La ville de Saintry-sur-Seine se caractérise par un espace urbain occupant les 2/3 du territoire et localisé essentiellement sur le coteau de Seine, avec une emprise moyenne du bâti de 15 à 20 % de la superficie des parcelles. Cette densité est l'héritage de l'histoire urbaine de la commune qui s'est faite par développements successifs autour du centre historique et du hameau des Brosses.

Cet héritage est cependant à l'origine de la diversité qui caractérise le paysage urbain et qui se retrouve tant dans des formes urbaines originales que dans la grande variété des morphologies bâties. C'est une des sources de l'identité Saintryenne.

Les évolutions récentes ont renforcé la dichotomie de l'espace urbain : un centre localisé autour de la Grande rue, avec stagnation voire perte de son dynamisme économique (et donc accélération d'une forme de dégradation du bâti) et des ensembles pavillonnaires résidentiels périphériques. Les circulations motorisées et le stationnement restent une des principales nuisances ressenties par les habitants.

Le PLU s'attache à permettre l'évolution du territoire en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation sous forme de densification du tissu existant tout en garantissant la permanence d'espaces publics aérés et paysagers, et une offre d'équipements publics concourant à la qualité de vie des Saintryens.

La commune de Saintry-sur-Seine est riche d'un patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental dense et varié.

Le PLU s'attache à identifier, au-delà des espaces déjà protégés, les éléments patrimoniaux qui participent à l'identité territoriale.

Le règlement intégrera les mesures adéquates pour assurer cette protection au niveau local : patrimoine bâti vernaculaire, espaces naturels et paysagers de qualité, panoramas et perspectives remarquables.

Parallèlement, il prendra en compte les risques liés à certains phénomènes naturels (inondations, mouvements de terrains), technologiques (établissement classé) ou liés aux activités communes (bruit).

Enfin il mettra en oeuvre les mesures nécessaires pour assurer la protection et la gestion équilibrée de la ressource en eau (eau potable, eaux de ruissellement, eaux usées).

## II. Bilan du diagnostic et les orientations

### 1. Les atouts de la commune

#### Une situation au sein de l'agglomération

Bien que géographiquement contrainte, Saintry-sur-Seine bénéficie de la proximité de deux agglomérations importantes en développement : Évry / Corbeil-Essonnes et l'agglomération de Sénart qui lui permettent notamment de bénéficier des infrastructures de transports RER, autoroutes A6, A5 et Francilienne. Depuis le 1er janvier 2016, Saintry-sur-Seine est intégrée à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, qui intègre les communautés d'agglomération d'Évry Centre Essonne, de Seine-Essonne, de Sénart en Essonne, de Sénart ainsi que la commune de Grigny. La nouvelle intercommunalité regroupe 24 communes et 342 697 habitants (INSEE –pop. municipales 2014).

#### Un cadre de vie de qualité

La commune est connue et recherchée pour la qualité que révèlent les paysages, les milieux naturels et le caractère calme et intime des milieux urbanisés.

Les paysages sont variés. Ils offrent à la fois de vastes espaces ouverts sur la Seine ou sur le plateau agricole et des espaces plus fermés et plus intimes comme la forêt ou les cœurs d'îlots verts parcourus par le réseau des sentes.

Le territoire accueille également de nombreux espaces remarquables tels, les berges de Seine, le parc écologique et les jardins paysagés. Les nombreux jardins privés, majoritairement plantés d'essences de haute tige renforcent le caractère vert de la commune.

Le bourg, vieux village ainsi que les éléments marquant les traces de l'ancien hameau des Brosses possèdent un bâti traditionnel qu'il faudrait préserver et valoriser.

De par sa topographie fortement marquée par les coteaux de Seine, la commune possède un réseau de sentes qui permet des traversées piétonnes des grands îlots et qu'il est souhaitable de préserver et de mettre en valeur. Le trafic de transit qui évite le centre bourg permet d'engager des opérations de requalification du noyau urbain dense.

Enfin, les limites naturelles de la commune telles la Seine, la forêt ou le plateau agricole, renforce l'identité de la ville.

#### Des équipements adaptés à la taille de la commune

La commune possède de nombreux équipements tournés vers les services administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs. Ces derniers, par leurs tailles, permettent d'accueillir des rencontres entre clubs de différentes communes. Aujourd'hui, seul le maintien du bureau de Poste reste problématique.

#### Une structure commerciale légère mais adaptée

La proximité de grosses agglomérations voisines et leurs structures commerciales ne permettent pas un développement conséquent des commerces sur la commune. La présence d'un équipement commercial en centre bourg est suffisante pour réduire la dépendance de la population sédentaire.

Il est cependant important de laisser la possibilité de favoriser l'installation de commerces de bouche par exemple.

## 2. Les faiblesses et / ou dysfonctionnement

### Le territoire est sensible à l'urbanisation

La géographie de la commune, fortement tributaire de la topographie, compose un véritable belvédère qui non seulement permet des vues pittoresques mais rend le territoire particulièrement vulnérable à toute transformation du paysage urbain et naturel. Ainsi toute urbanisation nouvelle se doit d'être attentive à son impact sur le grand paysage.

Parallèlement, il faut noter que la Seine, élément majeur de l'identité communale est peu visible et difficilement accessible. Il est souhaitable de permettre la création d'une continuité de promenade le long du fleuve.

### Le réseau viaire est mal adapté

Bien que la route départementale 446 soit un atout dans la mesure où elle permet d'éviter la circulation de transit dans l'agglomération, il n'en demeure pas moins que le réseau local peine à fluidifier le trafic. L'artère principale, la Grande rue Charles de Gaulle reste étroite en traversée du bourg et la trame locale comporte de nombreuses impasses qui aboutissent au sein de vastes îlots. De fait, de nombreuses urbanisations de deuxième, voire de troisième rang se sont développées.

Enfin, les difficultés de circulation permettent difficilement au centre ancien de jouer son rôle de centralité.

### L'activité est majoritairement hors la commune

Le faible taux d'emploi et la part importante d'actifs qui travaillent hors de la commune rend celle-ci essentiellement résidentielle. Les entreprises sont peu nombreuses et la commune dispose de peu de foncier pour dégager un potentiel d'activités.

Il est utile d'envisager, au sein de futures opérations, la création de surfaces commerciales, de services et/ou d'activités.

### La population est en phase de vieillissement

La population de Saintry-sur-Seine est fortement sédentarisée et par conséquent en phase de vieillissement. Parallèlement, les tranches d'âges actives sont en régression. Il est urgent de proposer aux jeunes et aux jeunes couples une offre de logements adaptés afin de renouveler la population.

### Le parc de logements est peu diversifié

La commune dispose de peu de logements sociaux et encore trop peu de logements locatifs individuels ou collectifs. Les résidences principales sont grandes et en grande partie sous-occupées. Il y a encore trop peu de petits logements permettant de répondre aux évolutions des structures familiales (décohabitation, vieillissement, familles éclatées) et au démarrage d'un parcours résidentiel.

### 3. Les orientations

Du bilan du diagnostic, il est possible de définir les orientations majeures qui guideront le Projet d'aménagement et de développement durable. Elles sont développées en trois points majeurs et sont guidées par les notions clés d'organisation générale, de diversité des fonctions et de qualité du cadre de vie :

#### Aménager, valoriser et préserver le territoire

L'avenir et le développement de la commune nécessite de restructurer le centre-ville afin d'y rendre la circulation plus fluide et y accueillir de nouveaux logements et commerces, dans le respect du patrimoine urbain hérité de l'histoire du bourg.

Parallèlement, il est important de préserver le caractère paysager de la commune tout en permettant de le valoriser au travers d'opérations rendant certains espaces accessibles (espaces ouverts, berges de Seine). Un véritable potentiel de développement touristique est envisageable sur les thèmes de la nature et de l'activité humaine liée à la Seine (sablères notamment).

#### Mieux se déplacer

Le centre-ville a besoin d'être désengorgé. Un maillage avec, le cas échéant, la création d'une voirie supplémentaire doit être envisagé.

Le réseau de sentes doit être réhabilité et intégré à un programme local de circulations douces pour permettre des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

La desserte en transports en commun est insuffisante. Il est important d'offrir aux Saintryens la possibilité de faire la navette entre Saintry et la gare RER la plus proche (Corbeil-Essonnes) via des transports en commun classiques ou innovants.

#### Promouvoir l'équilibre social et un habitat adapté

Pour maintenir la vitalité du territoire, il est indispensable d'offrir aux Saintryens actuels et futurs, les moyens d'y développer une partie, voire la totalité de leur parcours résidentiel. Pour cela il est nécessaire d'initier une politique de l'habitat et du logement à la hauteur des ambitions de la collectivité.

Cela implique :

- la création de logements adaptés pour les jeunes, les jeunes ménages, les personnes seules, les personnes âgées ou dépendantes et les ménages de familles constituées ;
- la création de logements sociaux d'une part pour répondre à la demande et d'autre part pour satisfaire aux obligations légales ;
- d'étudier la possibilité de créer du logement locatif dans certains logements vacants afin de promouvoir la diversité de l'habitat au sein de la commune ;
- d'adopter une politique de densification sur quelques sites majeurs afin d'éviter toute forme d'étalement urbain.

## III. L'évaluation des incidences sur l'environnement

### 1. Les incidences sur l'environnement physique

#### La topographie et le relief

Le projet d'aménagement ne prévoit pas de modification de la topographie et sera donc sans impact sur le relief.

Par contre il tient compte du relief qui rend particulièrement visible toute modification du paysage, notamment en limitant les hauteurs et les densités en raison du site en coteau.

Le calcul de la hauteur est également modifié pour éviter les décaissements abusifs permis par l'ancien règlement. La hauteur finie au médian de la construction est prise en compte.

#### La climatologie

Le climat ne génère aucune disposition technique particulière. Le respect des lois Grenelle entraînent une prise en compte de l'orientation du terrain pour l'édification des constructions nouvelles.

#### Les inondations

La commune est soumise au PPRI. Le règlement intègre les zones d'inondation en classant la plupart des terrains concernés en zone naturelle avec une inconstructibilité. Celui-ci s'applique de plein droit et est annexé au présent PLU.

#### Les risques industriels

Le règlement interdit toute installation classée soumise à autorisation et limite les installations classées soumises à déclaration afin de ne pas subir de risque industriel directement sur son territoire.

### 2. Les incidences sur la salubrité, l'hygiène, les nuisances et la santé

#### Le bruit

Comme c'est expliqué précédemment dans ce document, le bruit concerne une partie du territoire, le long de la RN 446. Il s'agit de respecter la réglementation en vigueur en matière d'isolement acoustique des bâtiments situés le long de cet axe bruyant dans la bande définie dans le document graphique.

Ailleurs sur la commune il s'agit d'interdire d'installer des activités non compatibles avec l'habitat si elles sont bruyantes.

#### La pollution de l'air

Saintry-sur-Seine, même si elle n'a pas d'activité reconnue polluante, contribue à la pollution de l'air par la circulation automobile par exemple. La commune reçoit parfois un air pollué par les activités polluantes aux alentours.

Saintry-sur-Seine s'inscrit donc dans la lutte contre la pollution atmosphérique :

- en limitant les activités polluantes,
- en développant les transports en commun et les circulations douces,

- en favorisant l'utilisation des deux roues par des normes de stationnement obligatoires à chaque nouvelle construction.

### La pollution de l'eau

Afin de préserver les ressources en eau décrites précédemment dans ce document, une des principales mesures pour lutter contre la pollution concerne l'assainissement et le traitement des eaux polluées avant leur rejet dans les cours d'eau. Le PLU de Saintry-sur-Seine prévoit de :

- rendre obligatoire, pour les activités, un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel,
- mettre le périmètre de protection de captage en emplacement réservé afin de maîtriser les risques de pollution accidentelle de la ressource en eau,
- le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées,
- rendre obligatoire le prétraitement des eaux usées non domestiques lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...),
- rejeter les eaux de piscine dans le réseau d'eau usées conformément à la réglementation de la loi sur l'eau.

## 3. Les incidences sur le paysage naturel et urbain

### La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural

Bien que la commune ne possède pas de monument classé, elle conserve un certain nombre de maisons d'architecture intéressante et un village ancien qui a gardé son caractère d'antan.

Certaines mesures ont été prises pour protéger ce patrimoine comme :

- L'inscription, dans le règlement, de « bâtiments remarquables » à préserver au titre de l'article L. 144-2 du code de l'urbanisme. Les travaux seront faits de telle manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt architectural ou historique.

La définition, dans l'article 11 du règlement, des prescriptions concernant l'aspect, les matériaux, les couleurs, les couvertures, les enduits, les enseignes, les clôtures, ... afin de créer une harmonie avec le voisinage, en cas de construction nouvelle comme en cas de modification de construction existante.



*Château de Champlâtreux (EHPAD) rénové et agrandi dans le respect du style architectural, travaux encouragés par l'ancien règlement dont les dispositions sont conservées.*



*Résidence sociale de l'Ecuyer, Grande Rue Ch. de Gaulle. Son inscription dès 2008 dans l'inventaire des bâtiments remarquables a encouragé cette rénovation dans le respect du style architectural.*

### La protection et la mise en valeur du patrimoine paysager

Saintry-sur-Seine possède des éléments paysagers naturels de qualité comme vu précédemment : la forêt de Rougeau, les berges de la Seine, les espaces verts en milieu urbain....

Certaines mesures visent à protéger les espaces verts existants :

- Inscription des espaces verts de la commune en Espaces Boisés Classés (EBC) ou en Espaces Verts Protégés (EVP) ;
- Protection des lisières de la forêt de Rougeau conformément au Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 ;
- Protection des zones humides en les inscrivant en zones naturelles, notamment le site classé de la vallée de la Seine.

D'autres mesures visent plutôt à mettre le paysage en valeur :

- Valorisation et restauration des sentes et des sentiers, notamment dans la forêt de Rougeau ;
- Maintien d'espaces verts dans les propriétés privées par des obligations de planter (article 13).

En mars et septembre 2009, Le Conseil Départemental a voté une zone de préemption pour les Espaces Naturels Sensibles :

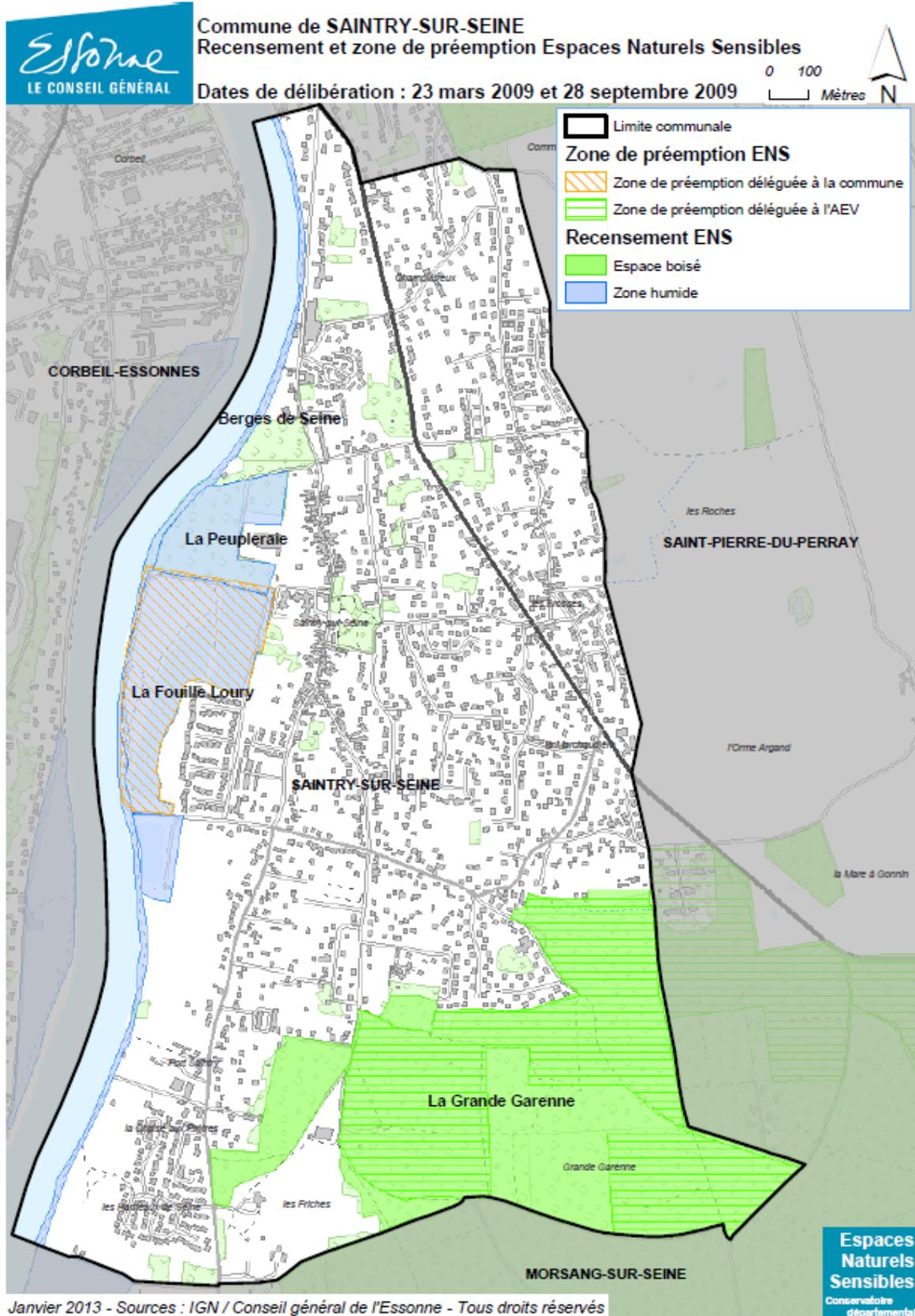
- de la fouille Loury déléguée à la commune,
- de la forêt de Rougeau déléguée à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France.

Un recensement des Espaces Naturels Sensibles classées en espace boisé et en zone humide à également été réalisé.

Le département mène une politique de protection de la nature par l'acquisition et la valorisation des espaces de nature, le soutien aux initiatives locales, la protection de la trame verte et bleue.

La commune a acquis l'Espace naturel de la fouille Loury le 8 avril 2016. Un plan de gestion et de restauration a été réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de Rivière et de Cycle de l'Eau.

Ce plan de gestion cofinancé par l'Agence de l'Eau Seine Normandie, la Région Ile-de-France et le département de l'Essonne vise la restauration et la valorisation des milieux, de la faune et de la flore. L'aménagement du site est prévu dans un plan pluriannuel 2018-2022.



#### 4. Les incidences sur les infrastructures de déplacement et d'équipements

Comme expliqué précédemment dans la partie sur la voirie et la circulation, Saintry-sur-Seine connaît un certain nombre de problèmes dans ce domaine.

Les déplacements doivent donc être améliorés afin de maintenir un cadre de vie agréable aux habitants en :

- élargissant des voies ;
- limitant les nouvelles impasses afin de fluidifier la circulation ;
- créant de nouvelles voies notamment une voie parallèle à la grande rue Charles de Gaulle, rue principale du centre-ville ;
- améliorant les chemins ouverts aux circulations douces ;
- en établissant des règles de stationnement plus précises afin de libérer les rues du stationnement résidentiel.

De façon générale tout nouvel accès qui serait susceptible de provoquer une nuisance ou une insécurité suffisamment importante sur le domaine public sera refusé.

## Troisième partie : orientations règlementaires et évaluation environnementale

### I. Les choix retenus pour l'élaboration du PADD

Le bilan du diagnostic et les orientations majeures qui en découlent permettent de préciser les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'aménagement et de développement durable.

Les notions clés d'organisation générale, de diversité des fonctions et de qualité du cadre de vie permettront de décliner les trois grandes orientations en actions successives et cohérentes grâce à :

- Une règle d'urbanisme élaborée en cohérence avec le projet ;
- Une politique ciblée et active de la ville ;
- Une contribution des différents acteurs intervenant, en partenariat avec la ville, pour la réalisation des projets de la commune.

#### 1. Conforter le cadre de vie et préserver le patrimoine

Le développement de Saintry-sur-Seine doit se faire avec, pour objectif, de garantir et améliorer le cadre de vie des Saintryens. Cela passe par plusieurs actions fortes.

##### *MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE POPULATION ET TERRITOIRE*

Saintry-sur-Seine a su rester une ville peu dense. C'est un atout essentiel dans la qualité de vie propice à une image attractive. L'orientation consiste à éviter une densification trop lourde en équilibrant bâti et non bâti par la préservation des cœurs d'îlots.

Saintry-sur-Seine a une vocation essentiellement résidentielle, ce qui n'exclut pas de développer une diversité de ses fonctions qui sera favorisée par une recherche de soutien au maintien des activités commerciales en centre-ville.

##### *METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET DEVELOPPER UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DE GRANDE QUALITE DANS TOUS LES PROJETS*

Le patrimoine et la structure urbaine de Saintry-sur-Seine sont des atouts indéniables quant à l'attractivité de la ville. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales doit continuer à être préservé et mis en valeur.

Toutefois, il n'est pas question de figer leur évolution, nécessaire compte tenu des nouveaux besoins des habitants, mais de l'encadrer afin de permettre son adaptation, en empêchant les opérations de nature à altérer les spécificités urbaines de ces quartiers.

Ainsi, le PLU doit permettre des évolutions douces, pour agrandir, transformer ou rénover le bâti actuel dans le respect des formes urbaines et de l'architecture d'origine.

Au-delà des éléments du patrimoine ancien existant et des structures paysagères à préserver, il est nécessaire de permettre, dans les nouvelles opérations, la constitution du patrimoine futur par le développement d'un urbanisme et d'une architecture de grande qualité et durable.

### *FACILITER L'ACCESSIBILITE ET LES DÉPLACEMENTS*

Les contraintes physiques et géographiques pénalisent l'accessibilité et la circulation interne à Saintry-sur-Seine.

Afin de désengorger le bourg et de fluidifier les flux de circulation, la commune entamera l'étude d'un nouvel axe nord-sud qui permettra également de désenclaver certains îlots.

La ville souhaite s'appuyer sur la nouvelle intercommunalité afin d'améliorer la desserte en transport en commun.

### *VALORISER LES SENTES ET DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES*

Le réseau de sentes est un patrimoine remarquable de la commune. Il doit être préservé et développé dans le cadre d'un projet de liaisons douces connecté au réseau départemental.

Les axes majeurs seront également étudiés pour, le cas échéant, porter de nouvelles pistes ou bandes cyclables dans un partage responsable de l'espace public entre l'automobile, le vélo et le piéton.

## **2. Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel**

Saintry-sur-Seine doit poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée pour que l'essor de la commune profite à tous les Saintryens.

### *CONSTRUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS*

La vitalité de la ville passe par une mixité générationnelle et sociale ne peut exister que par la constitution d'une offre diversifiée en logements, adaptée aux besoins de tous les habitants et permettant un parcours résidentiel complet sur la commune. Le PLU permettra donc de prendre en compte la diversité des besoins et apportera des réponses aux attentes spécifiques des jeunes, des personnes seules et des personnes âgées.

Le parc de logements sociaux est insuffisant au regard de la loi SRU, mais ceux-ci sont répartis sur le territoire communal dans le respect du principe de mixité sociale. La commune a engagé un rééquilibrage géographique avec des opérations mixtes comprenant des logements sociaux. La ville poursuivra autant que possible cette mixité.

### *DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS*

Offrir des logements pour tous, c'est aussi réaliser un parc diversifié en terme de taille de logements. Afin d'éviter la prédominance de grands logements et pour favoriser un parcours résidentiel complet sur la ville, un rééquilibrage sera opéré vers la production de logements pour des personnes seules ou des ménages sans enfant qui font défaut à l'heure actuelle. Elle favorisera les pavillons de plein-pied.

### *RENOVER LE PARC EXISTANT*

En ce qui concerne le parc existant, l'orientation consiste à privilégier une réhabilitation des immeubles situés en centre-ville, n'offrant pas des conditions de vie décentes. Il ne s'agit pas de détruire systématiquement ces logements inconfortables et/ou vacants, parfois situés dans des immeubles présentant un intérêt architectural et urbain, mais d'intervenir en faveur de leur réhabilitation.

### *PERMETTRE A CHACUN DE REALISER SON PARCOURS RESIDENTIEL*

Le parcours résidentiel correspond aux besoins en logements des ménages à chaque étape de la vie et quel que soit leur revenu. Ainsi, chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter à Saintry-sur-Seine selon les époques de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... La commune doit également prévoir, grâce à la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires, de logements aménagés pour les personnes handicapées, l'accueil de personnes pour lesquelles les circonstances de la vie ont engendré des besoins particuliers.

Par ailleurs, afin de garantir l'accueil de toutes les catégories de population, il convient d'intégrer des logements sociaux dans les nouvelles opérations de logement privé.

### *RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS POUR TOUS, EN PARTICULIER AU CENTRE- VILLE*

Saintry-sur-Seine bénéficie de la présence de nombreux services et équipements culturels, sportifs et associatifs sur son territoire. Si la commune est correctement équipée, des adaptations de son offre devront s'effectuer progressivement notamment pour permettre l'accueil optimal des enfants scolarisés et rendre les équipements existants plus accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

### *PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE*

L'activité commerciale de Saintry-sur-Seine est en décroissance en centre-ville. Le faible taux d'activité de la commune est fortement corrélé au manque de dynamisme de l'offre. La municipalité entend conforter le rôle commercial du centre-ville.

Parallèlement elle entend favoriser le développement de l'activité touristique en s'appuyant sur les qualités paysagères et naturelles des berges de Seine, de la fouille Loury et de la forêt de Rougeau.

## **3. S'engager un pour un développement durable**

Le développement durable à Saintry-sur-Seine doit être un objectif ambitieux porté par le PADD.

### *CONFORTER LES ESPACES VERTS PUBLICS, LIEUX DE RESPIRATION DE LA VILLE*

Saintry-sur-Seine a su rester une ville verte. La ville possède des espaces naturels et de loisirs de qualité, avec notamment les berges de Seine, la fouille Loury et la forêt de Rougeau, mais aussi le parc Polegate au cœur de la ville, l'espace écologique et les nombreux espaces verts disséminés sur tout le territoire.

Chaque Saintryen se trouve à proximité d'un espace vert au service de sa qualité de vie et de celle du quartier. La moyenne d'espaces verts par Saintryen est de 206 m<sup>2</sup>, ce qui est plus de deux fois supérieur à la grande majorité des communes urbaines d'Île-de-France. C'est un atout essentiel dans l'image attractive projetée de Saintry-sur-Seine vis-à-vis des communes voisines et de leurs habitants.

Le PADD valorisera les espaces verts urbains existants ainsi que les espaces ou-verts des bords de Seine. Il intégrera une continuité paysagère et écologique transversale au sein du milieu urbanisé, entre la Seine et le plateau à l'est.

### *MAITRISER LES RISQUES NATURELS, GARANTIR UNE BONNE GESTION DES DECHETS*

La commune est impactée par le PPRI de Seine et le risque retrait-gonflement des argiles. Le PLU confortera ces servitudes et attirera l'attention des aménageurs pour leur prise en compte.

Par ailleurs, en matière de gestion des eaux pluviales, la commune prescrira dans son PLU le rejet zéro pour anticiper les risques d'inondation éventuels par ruissellement en obligeant d'intégrer aux opérations les besoins de stockage des eaux pluviales à rejet contrôlé.

Toutes les nouvelles opérations se verront imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle. La gestion de l'eau sera équilibrée entre le coteau et la vallée.

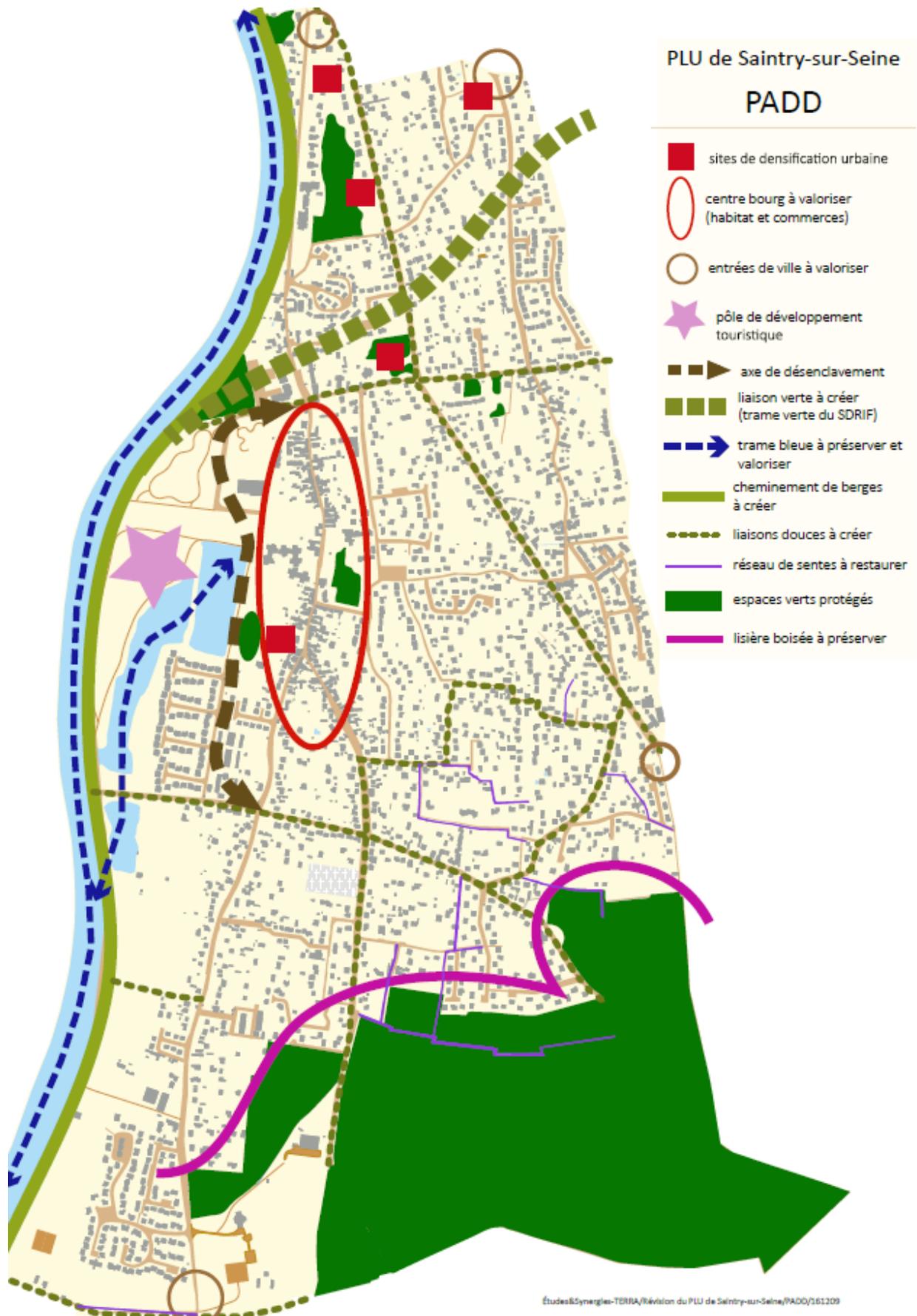
Les aménageurs devront concevoir des espaces publics qui puissent être entretenus sans utiliser de produits phytosanitaires dont l'usage est interdit. Cette gestion assurera la préservation et la création de continuité écologiques et valorisera le patrimoine de biodiversité.

Les bailleurs et architectes seront sensibilisés à la réduction des consommations d'eau afin de réduire à la source les rejets.

Dans le même souci de prévention des risques sanitaires, les éventuelles opérations de renouvellement urbain seront conditionnées à l'analyse approfondie et au traitement de la pollution éventuelle des sols et sous-sols et à la recherche de la présence d'amiante.

Par ailleurs, Saintry-sur-Seine se veut une commune active dans la collecte sélective des déchets, du tri et du recyclage. De nombreuses colonnes de collecte sont déjà présentes sur la commune. Elles seront étudiées pour toute nouvelle opération de construction.

La gestion de l'énergie devra mettre en avant la sobriété, en limitant la consommation énergétique de l'habitat et des équipements communaux et en favorisant les énergies renouvelables.



## II. Les motivations des orientations d'aménagement

### 1. Les orientations au service d'un développement équilibré

Le projet de PADD pour Saintry-sur-Seine vise à concilier protection et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et développement urbain dans le cadre d'une gestion économe et maîtrisée de l'espace d'autre part. Il demande également à favoriser un essor de la commune qui profite à l'ensemble des Saintryens grâce à un développement solidaire et intergénérationnel.

La Commune, soucieuse de maîtriser le développement de son territoire, a conçu des OAP sectorielles et des OAP fonctionnelles qui définissent, sur des secteurs et thèmes stratégiques, les actions à mettre en œuvre pour répondre aux orientations définies au sein du PADD.

Les orientations d'aménagement visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs ou îlots peu denses qui pourront connaître un développement et une restructuration relativement rapides.

Le PLU de Saintry-sur-Seine intègre cinq OAP spatialisées en vue de la réalisation d'opérations à dominante de logements, intégrant une part de logements locatifs sociaux, une OAP fonctionnelle destinée à organiser les dessertes et les déplacements et une OAP fonctionnelle qui a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre la vallée de la Seine, support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts et boisés à l'est et au sud de la commune.

### 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

L'analyse réalisée au travers du diagnostic a montré que la réceptivité résiduelle du territoire communal en termes de foncier disponible reste faible. Outre la densification des secteurs pavillonnaire actuels, environ 30 000 m<sup>2</sup> de foncier restent disponibles (3,5 % du territoire actuellement affecté à l'habitat) pour création d'opérations d'ensemble soit, sous réserve des regroupements parcellaires adéquats, un potentiel de création de 250 à 300 logements.

Le PLU définit 5 OAP sectorielles dont l'objectif est :

- la création de logements sous forme d'opérations globales, intégrant au minimum 20 à 30 % de logements sociaux ;
- la préservation, le cas échéant, des caractéristiques urbaines et architecturales du patrimoine existant au sein des sites concernés ;
- la préservation et la valorisation, au sein de chacune des opérations, d'entités paysagères et naturelles remarquables afin d'assurer le maillage et les continuités paysagères et écologiques au sein du territoire communal ;

## Extrait d'une OAP sectorielle

# OAP 1

## Réaliser une opération urbaine cohérente avec la valorisation de l'entrée de ville Nord

Cette unité foncière présente un intérêt important car elle se trouve en entrée de ville et à proximité immédiate du château de Saint-Pierre-du-Perray. La densité bâtie moyenne du secteur est de 18,8% cela représente environ 15 logements par hectare. Un garage automobile est actuellement en activité sur le site. Cette OAP présente de nombreux enjeux en lien avec le PADD et principalement la valorisation des entrées de ville.

### Valoriser et identifier l'entrée de ville

-  Aménager un carrefour giratoire sécurisé en lien avec l'emplacement réservé
-  Réaliser un aménagement paysager de qualité
-  Implantation des constructions avec retrait d'au minimum 10 mètres sur la route de Corbeil avec le maintien d'un couvert végétal

### Réaliser une opération en cohérence avec le tissu urbain existant

-  Aménager un axe de désenclavement avec du stationnement, une piste cyclable et un alignement d'arbres de la route de Corbeil vers le sentier des Chèvres
-  Réaliser une opération de 35 logements sous forme d'ensembles de 8 logements maximum, avec du stationnement en sous-sol.
- Les constructions respecteront la typologie suivante : combles (60 % maximum), attique (20 % minimum) et toit plat (20 % maximum) en ne dépassant pas le gabarit R+1+combles.

### Maintenir et renforcer la continuité boisée existante

-  Maintien du chemin rural boisé sous forme d'une liaison douce aménagée pour assurer une continuité paysagère et écologique avec le parc du château de Saint-Pierre-du-Perray.
-  Création d'une frange paysagère en limite de parcelle adaptée au secteur
-  Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales en raison des risques d'inondation et de ruissellement des eaux

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



## 3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fonctionnelle

### L'OAP fonctionnelle sur les déplacements

Elle a pour but :

- d'orienter les futures opérations d'aménagement vers une prise en compte systématique des orientations du Grenelle 2 en matière de circulation, de choix des modes de déplacements, de stationnement des véhicules motorisés ou non et de valorisation et création d'itinéraires de circulations douces (réhabilitation du réseau de sentes notamment) ;
- de permettre la création d'un itinéraire de délestage de la circulation motorisée dans la traversée du centre bourg afin de permettre d'engager la restructuration du centre et favoriser sa réappropriation par les Saintryens.

## L'OAP fonctionnelle sur la trame verte et bleue

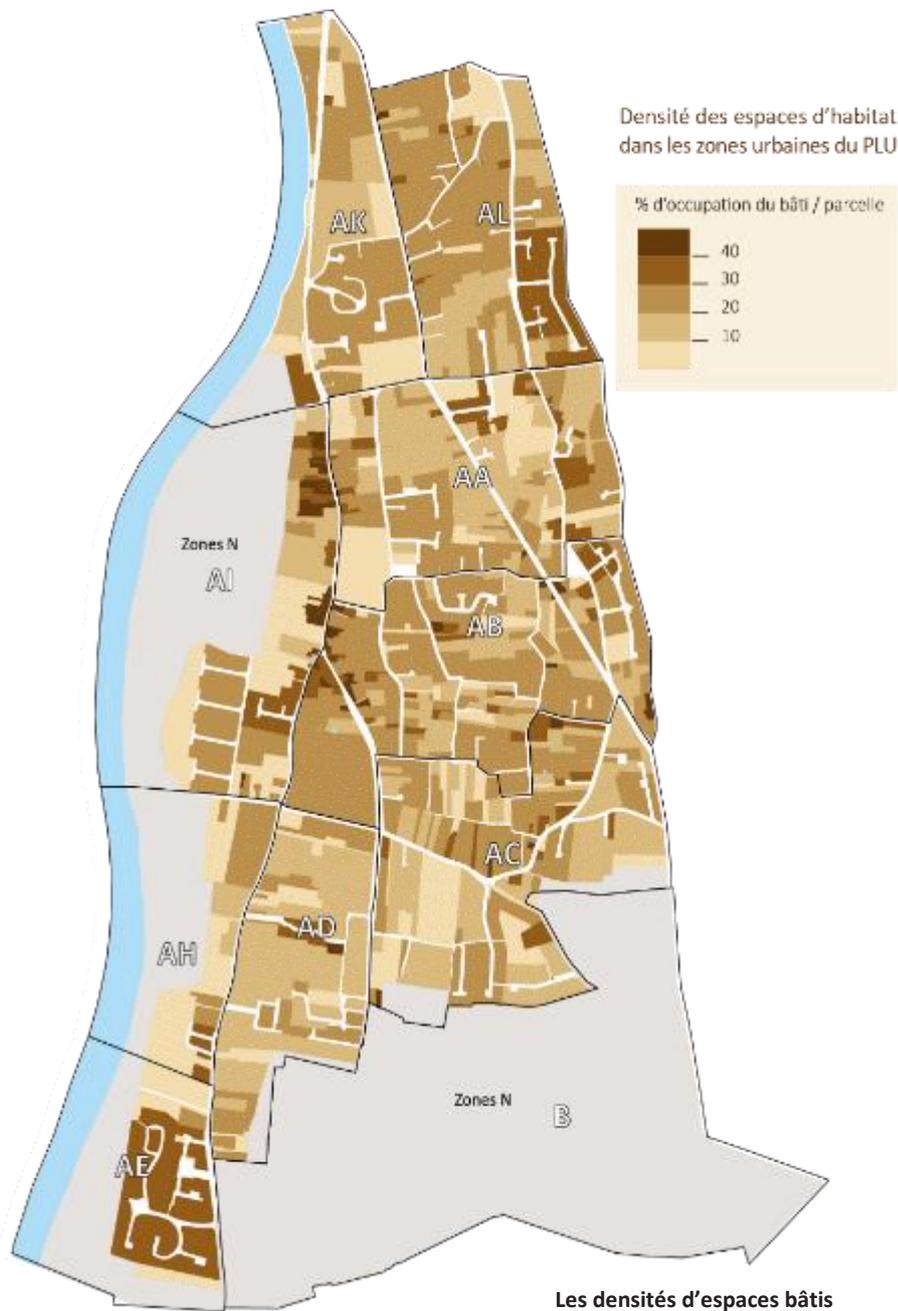
Elle a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre la vallée de la Seine, principal support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts et boisés à l'est et au sud de la commune (parc du château de Saint-Pierre-du-Perray et la plaine agricole, la forêt de Rougeau) en y intégrant les espaces verts remarquables de la commune, en permettant la réouverture de quelques tronçons de rus actuellement busés et en permettant les liaisons douces internes en s'appuyant notamment sur le réseau de sentes, en créant ainsi un réseau de continuités, supports d'une identité naturelle et paysagère.

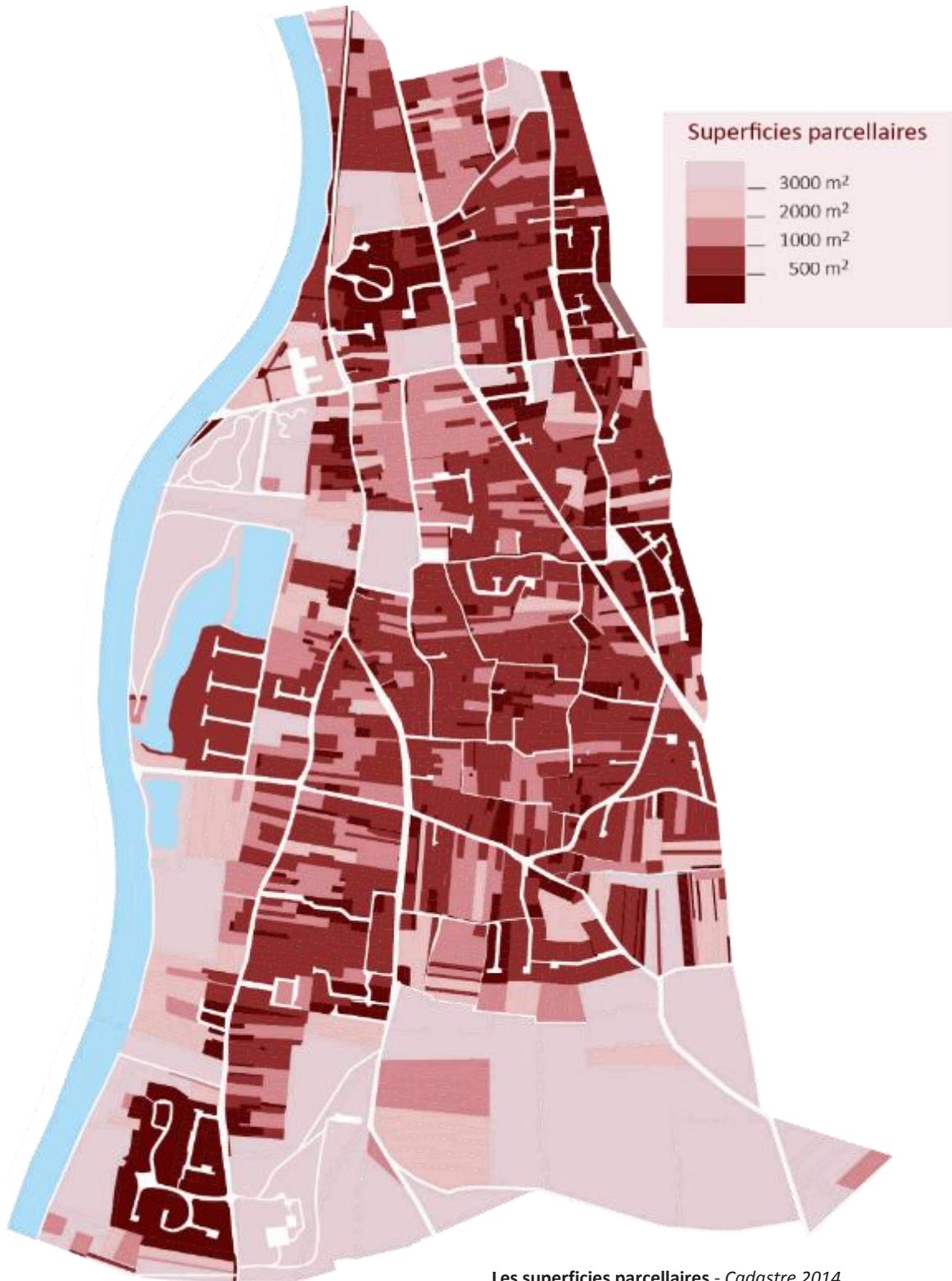


#### 4. L'analyse de la consommation des espaces

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et dispositions favorisant la densification de ces espaces

L'analyse foncière du territoire





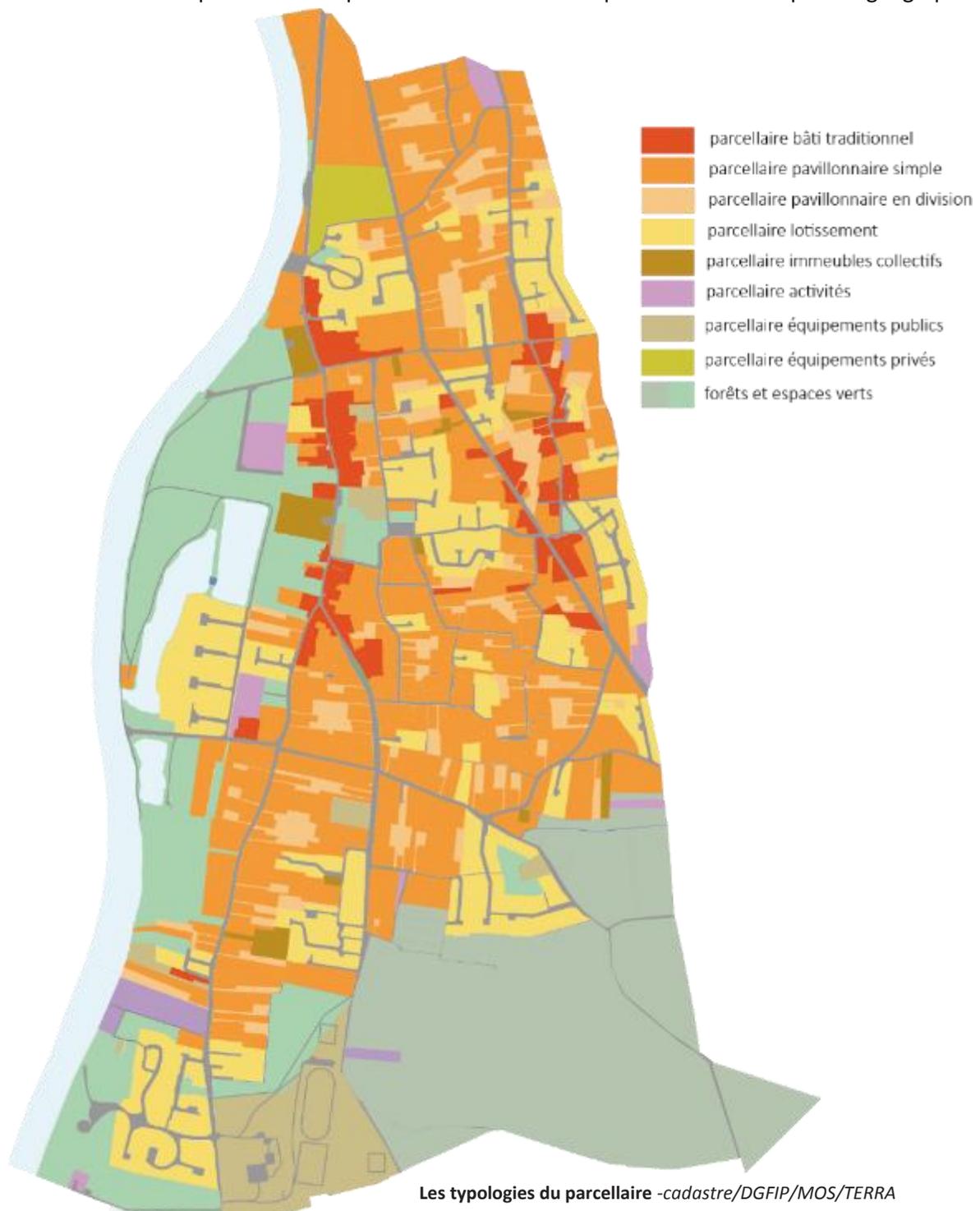
Les superficies parcellaires - Cadastre 2014

### La typologie urbaine

La carte de la typologie du parcellaire montre clairement l'influence du parcellaire et de son évolution sur les formes urbaines qui structurent et caractérisent le territoire.

On y retrouve clairement les traces d'un parcellaire historique qui porte aujourd'hui le bâti traditionnel du centre-ville et des Brosses. On notera également l'importance du parcellaire pavillonnaire qui couvre la quasi-totalité du territoire urbanisé.

La carte montre bien l'importance des divisions de second voire de troisième rang qui ont abouti à la densification du tissu pavillonnaire à partir des années 1980 et qui se caractérisent par des géographies



longilignes qui illustrent les voies d'accès à l'arrière des parcelles d'origine. On remarque également la forte présence du parcellaire de lotissements avec ses voiries de distribution en impasses qui isolent les ensembles urbains lotis du reste du territoire.

Les espaces ouverts naturels, boisés ou de prairies délimitent clairement les espaces urbanisés qui sont contraints au nord-est et au centre de la commune avec quelques extensions pavillonnaires au sud-ouest, le long de la route de Morsang.

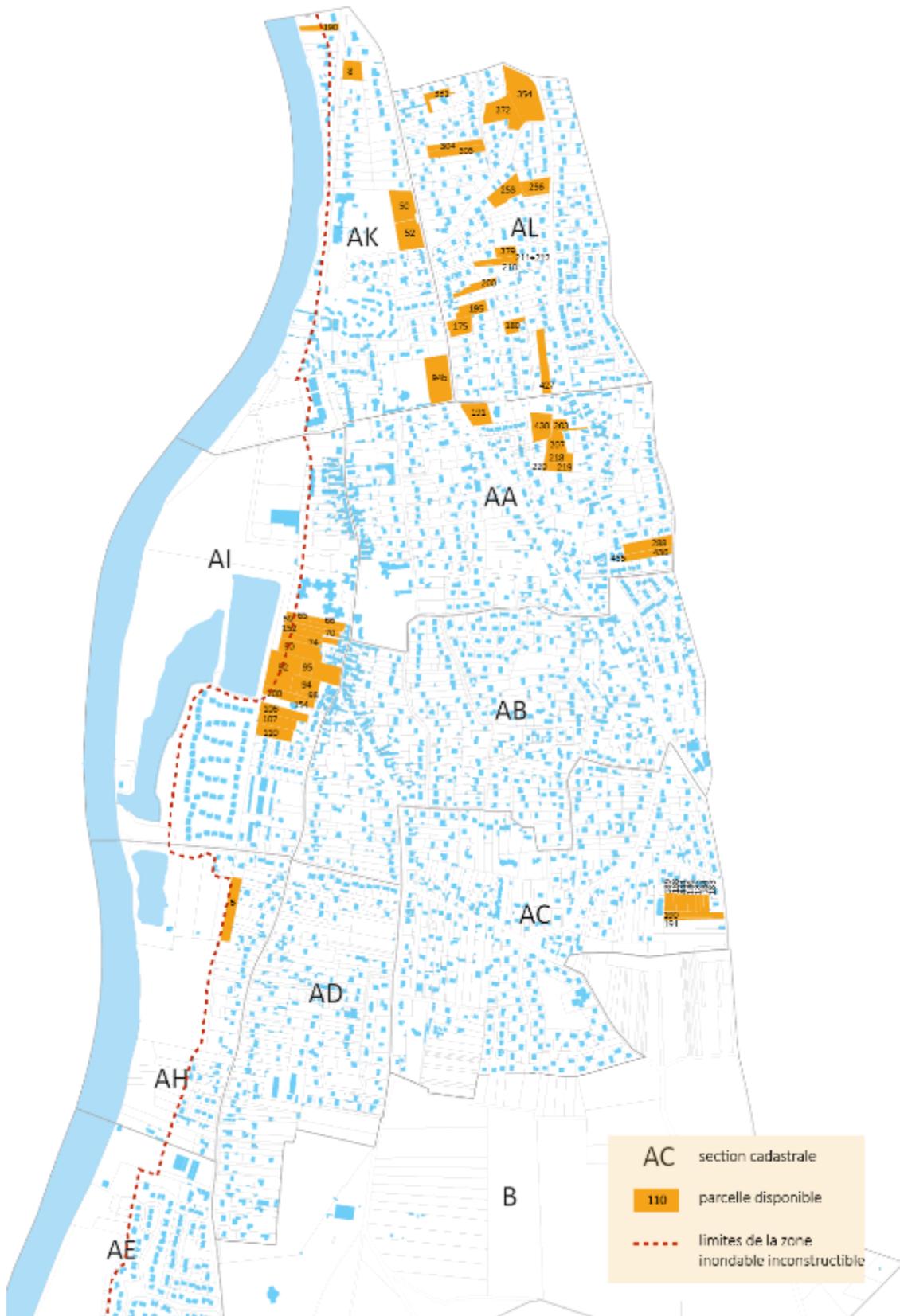
Outre le parcellaire occupé par l'habitat, on note la présence d'un parcellaire de moyenne superficie accueillant les activités de caractère industriel essentiellement. Ces parcelles sont situées en périphérie des zones urbanisées.

La carte illustrant la typologie urbaine montre combien le territoire communal est aujourd'hui contraint en matière de possibilités d'extensions urbaines. Les espaces naturels protégés ou sous servitudes de risque inondation interdisent toute extension nouvelle sur les territoires concernés. La densification du tissu existant reste ainsi la seule possibilité de création d'habitat ou d'activités.

## Analyse de la capacité résiduelle au sein de l'enveloppe urbaine

### *La réceptivité résiduelle du PLU actuel*

L'analyse des zones urbaines montre qu'au regard du règlement actuel du PLU, la réceptivité résiduelle du territoire Saintryen reste faible. L'application simultanée des règles 6 à 10 ainsi que celles relatives aux articles 13 et 14 permettent, après suppression des parcelles soumises à la prescription du PPRI Seine, d'identifier une cinquantaine de parcelles susceptibles d'être densifiées, essentiellement en zone UG (zone à caractère résidentiel, composée en majorité d'un habitat pavillonnaire individuel). Le potentiel foncier ainsi disponible s'élève à environ 30 000 m<sup>2</sup> inégalement répartis en superficies qui permettent (sous réserve de regroupements fonciers) d'envisager la construction de 250 à 300 logements.



La réceptivité résiduelle du PLU actuel

## 5. L'évaluation environnementale

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, la commune a déposé en mairie le 26 janvier 2017, un dossier d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Île-de-France.

Le dossier déposé par la commune justifie des éléments suivants qui ont été pris en compte dans le dossier et qui ont motivé la décision de la MRAe :

- la croissance démographique modérée de la population Saintryenne ;
- l'utilisation raisonnée des espaces urbains avec la construction d'environ 30 à 40 logements par an ;
- la commune prend en compte le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la Seine et rend inconstructible les terrains grevés par cette servitude ;

Par une décision rendue le 22 mars 2017, la MRAe a décidé que la révision de la révision du PLU de la commune n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

## III. Les choix retenus et justification des dispositions fixées par les pièces règlementaires

### 1. Un zonage en accord avec le projet urbain de Saintry-sur-Seine

#### Principes généraux et synthèse des évolutions

Le territoire communal est divisé en cinq zones urbaines (U), et en une zone naturelle (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du P.L.U.

Les différences avec le précédent document d'urbanisme (P.L.U. approuvé en 2007, modifié en 2008 et révisé en 2008) sont nombreuses, compte tenu de la date de la dernière révision.

Ce chapitre présente les différentes zones avec leurs caractéristiques principales, les choix qui ont conduit à leur délimitation et leur évolution par rapport aux règles actuelles.

### 2. Evolution du règlement par rapport au précédent PLU

#### Les choix à l'origine de la délimitation des zones

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durable, issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de déterminer les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques. Cela se traduit par :

- Une meilleure prise en compte de la diversité de la commune avec la création de nouvelles zones et le regroupement des sous-secteurs existants, afin de refléter davantage la réalité du terrain.
- L'affirmation de la mixité urbaine habitat/activités/commerces/équipements dans de nombreuses zones du P.L.U., à l'exception des zones dont les caractéristiques et occupations sont spécifiques (zones UE, UI et N).
- La nécessité d'une gestion économe de l'espace en favorisant le mode de croissance de la ville sur la ville, grâce à la restructuration/densification de certains îlots en milieu urbain afin de créer des logements nécessaires pour répondre aux besoins des habitants.
- La volonté de préserver et de favoriser les commerces de proximité, notamment en centre-ville.
- La volonté de préserver des espaces naturels en édictant des règles de protection.
- La nécessité de protéger contre les inondations par l'inscription de la plupart des terrains concernés en zone N et l'interdiction d'y construire de nouvelles constructions.

#### Les modifications proposées

##### ZONE UA

Les deux sous-secteurs UAa et UAb sont fondus en une seule zone. L'article 10, raison de ces sous-secteurs a été uniformisé.

##### ZONE UB

Cette zone obéit à des règles similaires à la zone UA, mais avec des articles plus restrictifs.

### ZONE UE

L'ancien secteur NS est classé en zone UE.

### ZONE UI

Cette zone est créée et elle s'applique sur la station-service et le garage en entrée de ville.

### ZONE UG

Dans un souci de simplification (voulu par la loi ALUR et les réformes qui ont suivi), le règlement UG est unifié en une seule zone (suppression des sous-secteurs UGa et UGb qui faisaient références aux anciens articles 5 et 14)

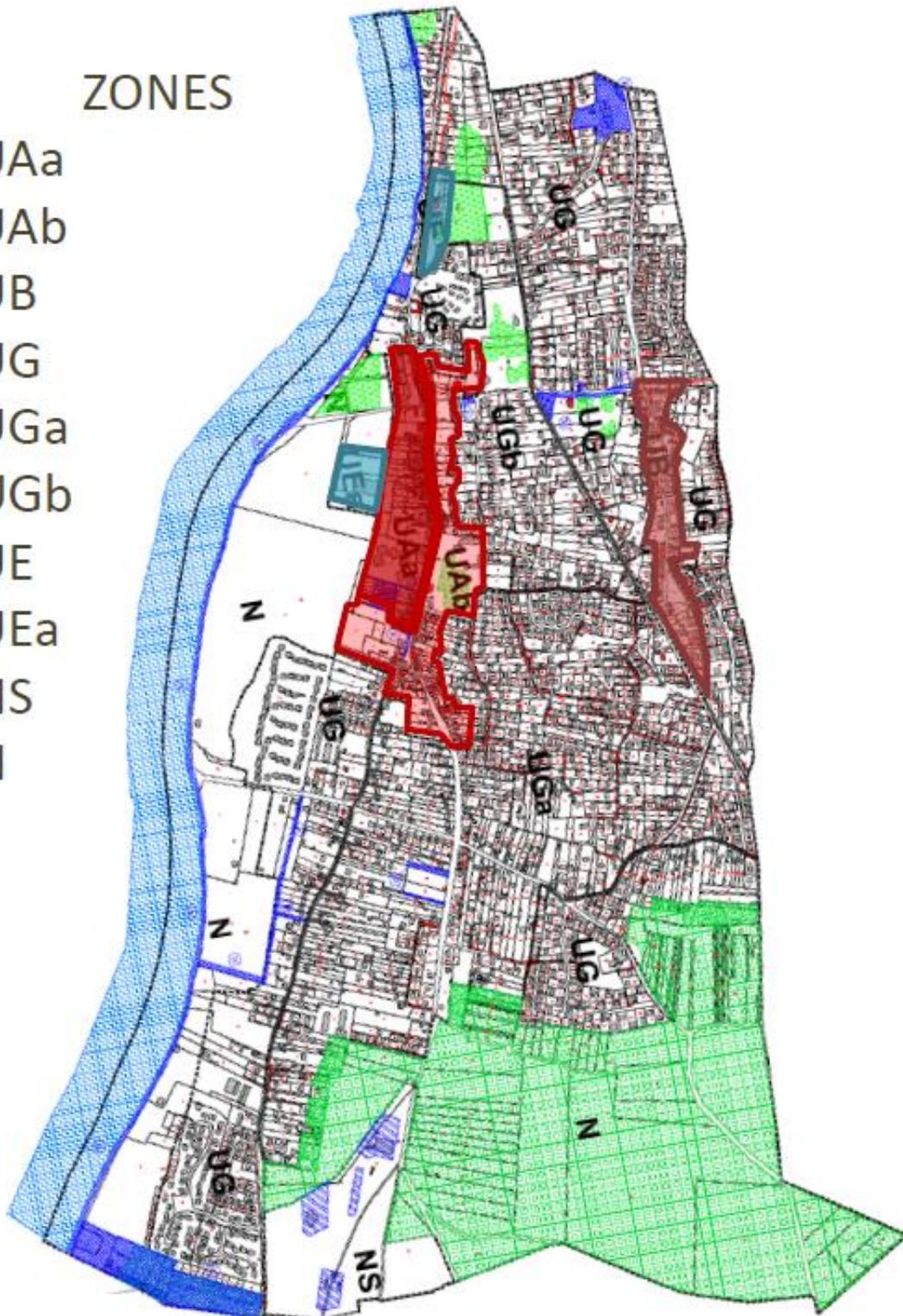
### ZONE N

Il n'y a pas de modification particulière, en dehors de l'ajout de certaines parcelles.

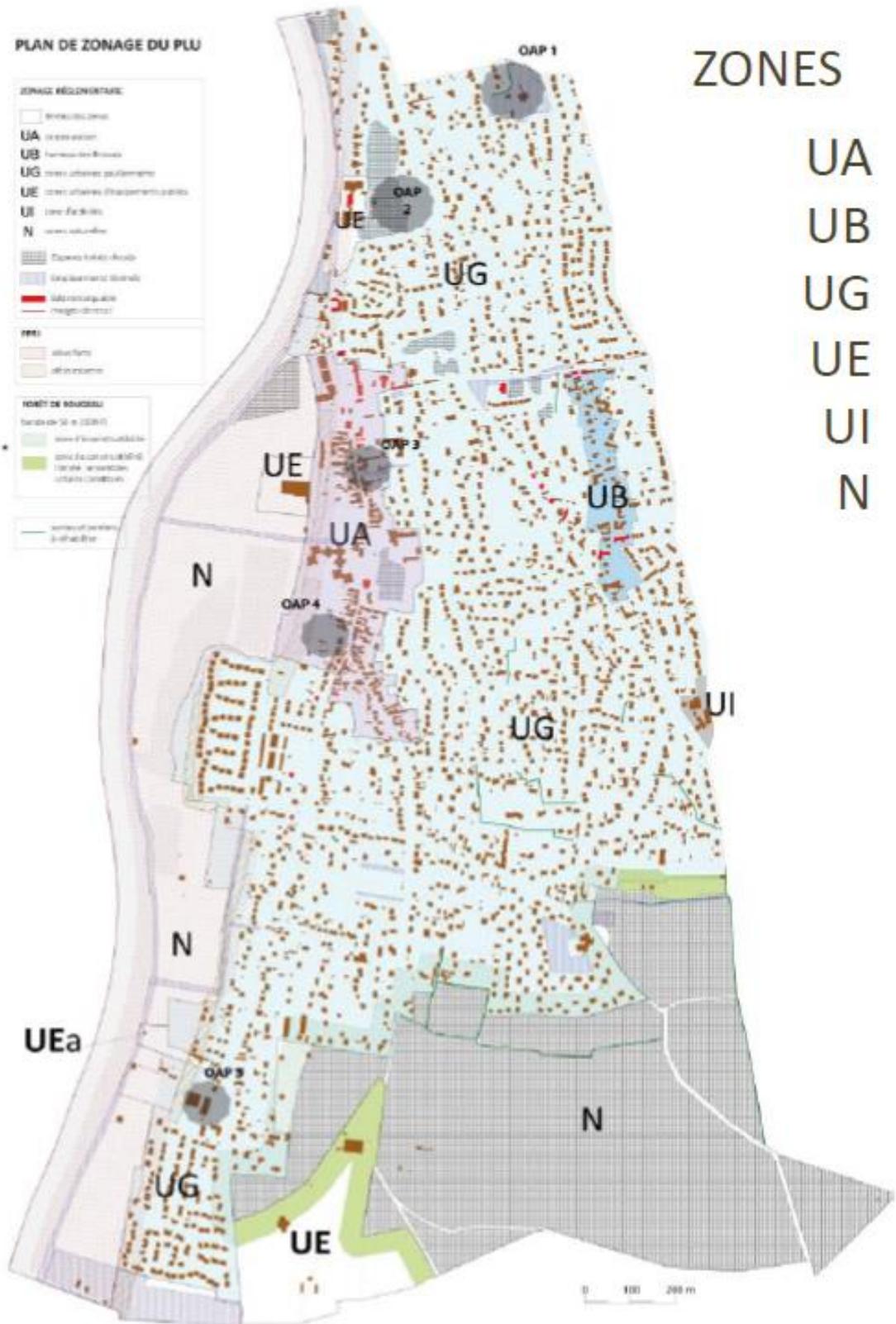
## L'ANCIEN ZONAGE

### ZONES

- UAa
- UAb
- UB
- UG
- UGa
- UGb
- UE
- UEa
- NS
- N



# LE NOUVEAU ZONAGE



### 3. Les caractéristiques des différentes zones

#### Les zones urbaines

##### *La zone UA*

Il s'agit du centre bourg ancien de la commune, noyau villageois traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

Le centre bourg ancien présente un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.

Sont autorisés l'habitat avec commerces, artisanat et bureaux. Par contre les activités nuisantes sont interdites. Ainsi :

- les dépôts de véhicules et les nouvelles installations classées soumises à autorisation et les aménagements de ces installations classées existantes sont interdits,
- en revanche les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve de bonne intégration.

Afin de permettre une diversification de la population, dans l'ensemble de la zone UA, toute nouvelle opération permettant la construction de plus de 3 logements devra comporter au minimum 1 logement locatif social par tranche de 4 logements construits.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.152-9 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du code de l'urbanisme.

La démolition de tout ou partie des « constructions remarquables » répertoriées en annexe du règlement et repérées au document graphique du règlement doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir afin de préserver la qualité patrimoniale.

Toutefois, la démolition de parties de constructions réalisées après coup (adjonctions, transformations...), altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Les principales modifications de cette zone sont :

- la suppression des sous-secteurs UAa et UAb,
- les largeurs d'accès : 3,50m pour 1 logement, 5m pour 2 logements, 8m avec des trottoirs à partir de 4 logements,
- l'implantation par rapport aux limites séparatives,
- l'emprise au sol fixée à 50% de la superficie du terrain,
- la hauteur harmonisée à 11m au faitage au médian de la construction pris par rapport au terrain fini,
- un minimum de 20% d'espace libre par unité foncière.

### La zone UB

Il s'agit du hameau des Brosses, noyau villageois traditionnel composés d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

L'objectif de ce règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant.

Sont interdits les nouvelles constructions à usage : industriel, agricole, d'entrepôts et les nouvelles installations classées soumises à autorisation. En revanche, l'extension et l'aménagement des installations classées soumises à déclaration sont autorisées, mais sous réserve d'une bonne intégration. De même, les constructions à usage d'activité artisanale ne sont admises qu'à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Afin de permettre une diversification de la population, dans l'ensemble de la zone UB, toute nouvelle opération permettant la construction de plus de 3 logements devra comporter au minimum 1 logement locatif social par tranche de 4 logements construits.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 152-9 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du code de l'urbanisme.

La démolition de tout ou partie des « constructions remarquables » répertoriées en annexe du règlement et repérées au document graphique du règlement doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir afin de préserver la qualité patrimoniale.

Toutefois, la démolition de parties de constructions réalisées après coup (adjonctions, transformations...), altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Les principales modifications de cette zone sont :

- les largeurs d'accès : 3,50m pour 1 logement, 5m pour 2 logements, 8m avec des trottoirs à partir de 4 logements,
- l'implantation par rapport aux limites séparatives,
- l'emprise au sol fixée à 40% de la superficie du terrain,
- la hauteur harmonisée à 10m au faitage au médian de la construction pris par rapport au terrain fini,
- un minimum de 20% d'espace libre par unité foncière.

### La zone UG

Il s'agit d'une zone résidentielle à dominante pavillonnaire qui comporte néanmoins quelques logements collectifs. Elle couvre la majeure partie de l'espace urbanisable. L'objectif de la réglementation est de conserver l'aspect et le caractère actuels de la zone.

Il s'agit d'une zone mixte regroupant de l'habitat avec commerces, de l'artisanat ainsi que les bureaux.

Par contre les activités nuisantes sont interdites. Ainsi les nouvelles installations classées soumises à autorisation et les aménagements des installations classées existantes sont interdits, tout comme les dépôts de véhicules. Par contre les nouvelles installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve de bonne intégration.

Afin de permettre une diversification de la population, dans l'ensemble de la zone UG, toute nouvelle opération permettant la construction de plus de 3 logements devra comporter au minimum 1 logement locatif social par tranche de 4 logements construits.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 152-9 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du code de l'urbanisme.

Sont interdites les démolitions de tout ou partie des « constructions remarquables » répertoriées en annexe du règlement et repérées au document graphique du règlement.

Toutefois, la démolition de parties de constructions réalisées après coup (adjonctions, transformations...), altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Les principales modifications de cette zone sont :

- la suppression des sous-secteurs UGa et UGb,
- les largeurs d'accès : 3,50m pour 1 logement, 5m pour 2 logements, 8m avec des trottoirs à partir de 4 logements,
- la possibilité d'édifier un garage en alignement de voie,
- l'implantation par rapport aux limites séparatives,
- l'emprise au sol fixée à 25% de la superficie du terrain, avec un bonus de constructibilité de 20m<sup>2</sup> pour les annexes,
- la hauteur conservée à 9m au faitage mais mesuré au médian de la construction pris par rapport au terrain fini,
- un minimum de 30% d'espace libre par unité foncière.

### *La zone UE*

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt général à caractère sanitaire et social, ou en lien avec des activités de sports, de loisirs et de tourisme.

Pour permettre le développement de cette zone sont autorisés :

- les équipements et les logements qui leur sont liés ;
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, classés pour la protection de l'environnement, sous conditions

En secteur UE, les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisées sous conditions. Le but est de permettre le maintien d'activités artisanales non nuisantes comme la maison de retraite, car les activités sont peu nombreuses sur la commune.

### La zone UI

La zone UI est une zone destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Cette zone concerne le garage et la station-service à l'entrée sud de la commune.

Les nouvelles installations classées soumises à autorisation et les aménagements des installations classées existantes sont interdits, tout comme les dépôts de véhicules. Par contre les nouvelles installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve de bonne intégration.

### La zone naturelle

#### La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les vastes espaces boisés. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs.

Ce secteur est situé sur des terrains en bords de Seine à proximité de la rue du Port de Plaisance.

Dans le reste de la zone, seules quelques constructions en lien avec le caractère de la zone sont autorisées en raison des règles de protection définies au Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF). Une protection des lisières de forêt de 50 mètres est appliquée à l'ensemble de la forêt de Rougeau.

Dans la zone N, les constructions nouvelles sont interdites.

## 4. Compatibilité du zonage et du règlement avec les normes et les documents supra communaux

L'ensemble de la réglementation écrite et graphique respecte les dispositions supra communales.

Les documents graphiques identifient :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- la protection des massifs boisés de plus de 100ha du SDRIF, l'application d'une lisière de forêt de 50 mètres proscrivant toute urbanisation dans cette bande hors des sites urbains constitués (SUC) ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.151-9 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier ;
- les emplacements réservés, en application du b) de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le PLU ;
- les terrains réservés, en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques, sont prévues par le PLU ;
- les secteurs délimités, en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, dans

lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs définies par le PLU dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les Servitudes d'Utilité Publique.





Saintry  
SUR SEINE