



COMMUNE DE SAINT-PATHUS

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PATHUS

1B - RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 2

JUSTIFICATIONS

Vu pour être annexé à la DCM d'arrêt du :

Identification du document

Élément	
Titre du document	Rapport de présentation
Nom du fichier	1B-Rapport_de_Presentation-Partie2_082021
Version	16/09/2021 15:01:00
Rédacteur	LEA
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC

Sommaire

4. CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL ...	4
4.1 Les étapes de construction du projet communal	5
4.1.1 Scénarios de développement	5
4.1.2 Le calcul du point mort	6
4.1.3 Combien de logements à construire à l'horizon 2030 et quels besoins en logements ?	9
4.1.4 La réceptivité du territoire communal	14
4.1.5 Les zones à urbaniser de l'ancien PLU	19
4.2 Le choix des orientations du PADD	20
4.2.1 Axe 1 : Maîtriser le développement urbain et répondre à l'ensemble des parcours résidentiels ...	20
4.2.2 Axe 2 : Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie	22
4.2.3 Axe 3 : Développer le potentiel économique local	27
4.3 Compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable	29
5. CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	31
5.1. Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF)	32
5.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) 36	
5.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	38
5.4. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la CCPMF (PCAET)	39
5.5. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)	40
5.6. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE)	41
5.7. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI)	42
5.8. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)	43
5.9. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)	44
6. CHAPITRE 6 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	45
CHAPITRE 6 : INDICATEURS DE SUIVI	84
6.1. Indicateurs environnementaux	85
6.2. Indicateurs de l'évolution socio-démographique et urbaine	87
7. CHAPITRE 7 : RESUME NON TECHNIQUE	88
7.1. État Initial de l'Environnement	89

4. CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL

4.1 Les étapes de construction du projet communal

4.1.1 Scénarios de développement

Imaginer Saint-Pathus demain

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des perspectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Hiérarchiser les principes du développement futur : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune de Saint-Pathus à l'horizon 2030, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- **Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?**
- **Quels seront les besoins induits ?**
- **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

Après une très forte croissance démographique entre 1968 et 1990, la population augmente de manière plus modérée.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	342	1 295	2 921	4 515	4 829	5 545	5 973

Evolution de la population à Saint-Pathus entre 1968 et 2014 – Source : Insee

Après une chute du taux de variation annuelle moyenne jusqu'en 1999, le taux remonte sur la période 1999-2009 et se stabilise.

Le solde naturel est relativement stable dans la commune, en revanche le solde migratoire décroît fortement entre 1968 et 1999 jusqu'à devenir négatif puis remonte ensuite progressivement.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	21	12,3	5,6	0,7	1,4	1,5
Due au solde naturel en %	0,5	1,3	1,3	0,9	1	1
Due au solde migratoire en %	20,5	11	4,3	-0,1	0,3	0,5

Variation annuelle des soldes naturel et migratoire en % - Source : Insee

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 10-15 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune de Saint-Pathus.

Ces scénarios devront être débattus, interrogés, évalués pour permettre de définir le scénario qui servira de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD et des Orientations d'aménagement et de Programmation, deux documents essentiels du dossier du PLU, qui argumenteront le projet communal et fonderont le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers. Chaque scénario est une hypothèse évaluée, au sens où elle sera mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux... et plus largement du développement durable.

4.1.2 Le calcul du point mort

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de Saint-Pathus répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de 5 973 habitants environ (INSEE 2014). Le fonctionnement des équipements et la rentabilité de ces investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement
- le desserrement
- la variation du parc de logements vacants
- la variation du parc de résidences secondaires

L'ensemble de ces phénomènes sont regroupés pour calculer le point mort, permettant le maintien de la population communale sur la **période 2017 – 2030**.

Le renouvellement

Le renouvellement correspond à la vie du parc de logements en dehors de la construction neuve.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période et la variation totale du parc durant la même période.

Pour rappel, sur la période 2009 - 2014, le taux de renouvellement est de **-0,32 %**. De ce fait, un certain nombre de logements ont été réinjectés dans le parc durant cette période.

Lorsque ce pourcentage est négatif, on estime que le nombre de nouveaux logements construits augmente moins vite que le nombre total de logements du parc. Ceci peut s'expliquer par la division ou réhabilitation de logements dans le parc durant cette période.

➤ HYPOTHESE	
- renouvellement	-0,2 %

L'hypothèse choisie part du principe que la commune a engagé une démarche volontariste visant au renouvellement des constructions existantes.

Le desserrement

Le desserrement correspond à la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.

Comme toutes les communes du territoire national, Saint-Pathus voit le nombre d'habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de la décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d'habitants. A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.

Après une augmentation modérée et continue du desserrement des ménages, la tendance depuis 2009 tend à se stabiliser.

L'hypothèse choisie estime que le phénomène de desserrement des ménages progressera légèrement de nouveau.

➤ HYPOTHESE	
- desserrement	2,8

La variation des résidences secondaires et logements vacants

Cette variation correspond à la prise en compte de la fluidité du marché associée à des modes d'occupation non destinés à une occupation de type résidence principale.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Pour rappel, le pourcentage de logements vacants sur la période 2009-2014 est de 2,8 %. Ce nombre tend à augmenter.

Sur la même période, la part des résidences secondaires tend à diminuer et était de 0,2 %.

➤ HYPOTHESE	
- résidences secondaires	0,2 %
- logements vacants	2,5 %

L'hypothèse choisie estime que la part des résidences secondaires va se stabiliser.

En revanche la mobilisation des logements peut varier de manière considérable. L'hypothèse choisie part du principe que la commune entame une démarche visant à la diminution des logements vacants, passant de 2,8 % à 2,5 %.

Les logements construits depuis le dernier recensement INSEE

De plus, la commune, qui poursuit son développement, est concernée par une production de logements, en phase de projet ou en cours de construction, devant être prise en compte afin de garantir ses objectifs de développement maîtrisé. Par conséquent ces nouveaux logements seront déduits du nombre de logements à produire en plus énoncé plus tôt.

62 logements ont été construits entre 2014 et 2017, ce qui réduit le nombre de logements nécessaires à construire sur la commune.

➤ HYPOTHESE

- logements construits entre 2014-17 **62**

A noter que par ailleurs **210 logements** ont été construits en 2018-2020 dans le cadre du **projet de centre-bourg**.

La synthèse de l'hypothèse choisie et du point mort

● Rappel des taux déterminés

➤ HYPOTHESE

- renouvellement	-0,2 %
- desserrement	2,8
- résidences secondaires	0,2 %
- logements vacants	2,5 %
- logements construits entre 2014-17	62

● Besoins théoriques en logements entre 2014 et 2030 issus du point mort

➤ HYPOTHESE

Renouvellement	- 65
Desserrement	142
Résidences secondaires	0
Logements vacants	- 3
Logements construits entre 2014-17	-62
Nombre de logements total	12

L'hypothèse choisie induit un nombre de logements total nécessaire positif. Ainsi le besoin en constructions de nouveaux logements est à ajouter de ce montant.

4.1.3 Combien de logements à construire à l'horizon 2030 et quels besoins en logements ?

Hypothèses de croissance à l'horizon 2030

- **Les tendances passées**

Les tendances observées sur les décennies passées sont les suivantes :

- Une croissance de la population relativement modérée depuis les années 1990.
- Une population jeune malgré un vieillissement constaté sur les dernières années.
- Une faible diminution de la taille des ménages.

Les tableaux ci-dessous représentent les estimations des besoins en logements suivant le taux de croissance démographique choisi pour chaque hypothèse.

Pour rappel, le taux de croissance sur la période 2009-2014 à Saint-Pathus était de 1,5%.

- **Hypothèse retenue**

- **Un taux de variation annuel moyen de 2,6 %**

Cette hypothèse correspond à une politique volontariste en termes d'attractivité, d'équipements et de réhabilitation du centre-bourg par la commune.

➤ **HYPOTHESE RETENUE**

Population nouvelle projetée	9006
Habitants supplémentaires /2014	3033
Besoin en logements pop. nouvelle	1083
Besoin en logements point mort	12
Besoin lié aux RSLV / desserrement	92
Besoin en logement total	1 187
soit en logements par an	74

Le potentiel foncier de la commune (**372 logements**) ainsi que la réalisation des projets en cours (**510 logements** soit 480 logements en renouvellement - dont 180 déjà construits - et 30 logements en extension déjà construits) permettrait la réalisation d'environ **880 logements** à l'horizon 2030.

Autre hypothèse 1

- **Un taux de variation annuel moyen de 1,5 %**

Cette hypothèse correspond à la stagnation du taux de variation annuel moyen.

➤ AUTRE HYPOTHESE 1

Population nouvelle projetée	7580
Habitants supplémentaires /2014	1607
Besoin en logements pop. nouvelle	574
Besoin en logements point mort	13
Logements des projets en cours	-210
Besoin lié aux RSLV / desserrement	77
Besoin en logement total	454
soit en logements par an	30

• Autre hypothèse 2

- **Un taux de variation annuel moyen de 2,2 %**

Cette hypothèse correspond à une forte augmentation du taux de variation annuel moyen due à un pic d'attractivité de la commune.

➤ AUTRE HYPOTHESE 2

Population nouvelle projetée	8461
Habitants supplémentaires /2014	2488
Besoin en logements pop. nouvelle	888
Besoin en logements point mort	13
Logements des projets en cours	-210
Besoin lié aux RSLV / desserrement	86
Besoin en logement total	777
soit en logements par an	52

L'impact sur les effectifs des équipements scolaires

Remarque : Ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et élémentaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.

Les équipements scolaires à Saint-Pathus présentent un taux d'occupation d'environ 26 élèves par classe. Les tableaux suivant, établis à partir des moyennes de l'INSEE et des données de la commune, permettent de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes :

Etat initial		
2014		
Population actuelle	5973	
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	728	12%
...dont la population scolarisée en maternelle	242	4%
...dont la population scolarisée en élémentaire	486	8%
Total de la population scolarisée	813	14%
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	28	
Nombre moyen d'élèves par classe	26	

Selon les prévisions démographiques énoncées par chaque hypothèse de développement, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2030.

- Hypothèse retenue**

Situation projetée	
Horizon 2030	
Population nouvelle	9 006
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	1 098
...dont la population scolarisée en maternelle	365
...dont la population scolarisée en élémentaire	733
Total de la population scolarisée	1 226
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	42
Nombre de classes maternelles et primaires supplémentaires nécessaires	14

Selon l'hypothèse retenue, la commune aura besoin de créer 14 classes supplémentaires à l'horizon 2030.

- **Autre hypothèse 1**

Situation projetée	
Horizon 2030	
Population nouvelle	7580
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	924
...dont la population scolarisée en maternelle	307
...dont la population scolarisée en élémentaire	617
Total de la population scolarisée	1032
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	36
Nombre de classes maternelles et primaires supplémentaires nécessaires	8

Selon cette hypothèse, la commune aura besoin de créer 8 classes supplémentaires à l'horizon 2030.

- **Autre hypothèse 2**

Situation projetée	
Horizon 2030	
Population nouvelle	8461
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	1031
...dont la population scolarisée en maternelle	343
...dont la population scolarisée en élémentaire	688
Total de la population scolarisée	1152
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	40
Nombre de classes maternelles et primaires supplémentaires nécessaires	12

Selon cette hypothèse, la commune aura besoin de créer 12 classes supplémentaires à l'horizon 2030.

L'impact sur le stationnement

Le mode de vie à Saint-Pathus est fortement dépendant d'un mode de déplacement véhiculé. Un ménage dispose en moyenne de 1,19 voitures en France (Insee 2011).

La problématique du stationnement peut alors constituer une préoccupation grandissante à mesure que la capacité de stationnement de la commune peut être dépassée par le nombre croissant de véhicules venus avec les nouveaux habitants.

Ainsi, on peut estimer le nombre de voitures pour chaque hypothèse de développement.

L'aménagement de nouveaux logements devra prendre en compte le besoin en stationnement. De même que l'accueil de visiteurs produit également un besoin en places.

- Hypothèse retenue**

	Etat initial 2014	Etat projeté 2030
Dessерment		2,8
Nombre de ménages	1976	3217
Nombre moyen de voitures par ménage	1,19	1,19
Nombre de voitures	2351	3828
Nombre de voitures supplémentaires	375	1476

- Autre hypothèse 1**

	Etat initial 2014	Etat projeté 2030
Dessерment		2,8
Nombre de ménages	1976	2707
Nombre moyen de voitures par ménage	1,19	1,19
Nombre de voitures	2351	3221
Nombre de voitures supplémentaires	375	870

- Autre hypothèse 2**

	Etat initial 2014	Etat projeté 2030
Dessерment		2,8
Nombre de ménages	1976	3022
Nombre moyen de voitures par ménage	1,19	1,19
Nombre de voitures	2351	3596
Nombre de voitures supplémentaires	375	1244

4.1.4 La réceptivité du territoire communal

Le territoire se caractérise par de nombreuses mesures de protection qui s'accumulent et se superposent. Ces diverses mesures et inventaires conditionnent fortement le développement communal et peuvent, dans certains cas, restreindre certaines disponibilités foncières ou, du moins, conditionner fortement leurs utilisations.

Au regard des besoins en logements estimés selon les différentes hypothèses et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire. Elle découle d'une observation sur le terrain et d'une analyse croisée des contraintes et des droits à construire selon le PLU en vigueur.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à s'interroger autant sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant que dans les secteurs en extension urbaine.

Aussi on été distinguées :

- **Les dents creuses** : parcelles cadastrales actuellement non construites, classées en zones urbaines du PLU en vigueur,
- **Les divisions parcellaires** : parcelles construites situées en zone U du PLU en vigueur, constituant un potentiel de développement intéressant à développer.

La méthodologie suivante a été appliquée :

- croisement des photos aériennes de l'IGN avec visite de terrain (début 2018).
- prise en compte des projets de la commune, notamment celui du centre ville.
- prise en compte des contraintes naturelles ou réglementaires et de la proximité des réseaux.

La Loi ALUR favorise en priorité l'utilisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant avant d'ouvrir des extensions à l'urbanisation.

Le rapport de présentation du PLU doit intégrer « une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Le potentiel de densification de l'ensemble des espaces bâtis à Saint-Pathus – Identification large

Dans un premier temps, un travail d'identification des espaces disponibles et/ou mutables de Saint-Pathus a permis de mettre à jour environ **23,7 ha** de foncier à destination de l'habitation dont les potentialités sont à interroger.

Ces espaces identifiés sont tous inclus dans l'enveloppe construite de la commune et au sein de zones constructibles de l'actuel PLU, document d'urbanisme en vigueur. Ils tiennent compte également des contraintes invariantes limitant les possibilités de construction ainsi que des secteurs inscrits dans le patrimoine paysager, ainsi que les espaces cultivés tels que les jardins paysagers et les potagers.

L'identification de ces espaces a conduit à la définition de leur typologie. Il y a tout d'abord des parcelles en dents creuses, non bâties insérées dans un tissu bâti compris dans la zone urbaine « U » du document d'urbanisme en vigueur, puis des espaces non bâtis représentant un potentiel issu de divisions parcellaires. Ces typologies sont représentées dans la cartographie en page suivante.



Identification du potentiel foncier de l'enveloppe urbaine de Saint-Pathus

Les espaces identifiés sont marqués par une priorisation suivant différents indices de priorité 1 et 2. Ils sont considérés selon des critères de mutabilité imminente, c'est-à-dire un phasage dans les premières années d'application du futur PLU ou à plus long terme. Un coefficient de rétention foncière est appliqué pour quantifier ce phénomène et déterminer la surface disponible selon ce phasage. Les parcelles aux disponibilités immédiates sont quant à elles marquées d'un coefficient nul.

Le potentiel de densification de ces espaces s'inspire des densités retrouvées directement à proximité des parcelles identifiées : Si aucune orientation n'est proposée lors de l'élaboration du PLU (comme une OAP), la densité qui sera retrouvée au sein d'un espace identifié devrait être semblable à la densité environnante.

Ainsi, le potentiel de densification est l'application de la densité voisine par la surface de la parcelle identifiée, par le coefficient de rétention estimé en fonction de l'indice de priorité.

Les dents creuses

- **Surface brute disponible**

Dans cette première phase de travail, **1,8 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Pathus. Cette surface prend la forme de dents creuses situées dans les zones U du PLU.

DENTS CREUSES AVANT RETENTION	
Dents creuses priorité 1	Dents creuses priorité 2
1,5 ha	0,3 ha

- **Surface nette disponible**

Il s'agit de parcelles entières au cœur du tissu urbain qui ne sont pas urbanisées, et qui sont parfois dans un état en friche. Bien que ces parcelles permettent une gestion simple d'aménagement, leur indice de priorité est estimé en fonction de leur proximité avec le bâti et les réseaux existants, par rapport à leur surface, leur vocation actuelle (verger, potager,...). L'indice de priorité 1 indique qu'une implantation peut être immédiate, tandis que l'indice 2 met en garde contre une réticence possible des habitants proches. Ne pouvant cependant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, des coefficients en pourcentage sont appliqués à ces parcelles. En effet, même si leur mobilisation peut paraître évidente, le risque de rétention foncière n'est pas à exclure. Pour l'indice 1, le coefficient de rétention foncière est de **10%**. Pour l'indice 2, le coefficient de rétention foncière est de **30%**.

DENTS CREUSES APRÈS RETENTION					
Dents creuses priorité 1			Dents creuses priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
1,5	10	1,4	0,3	30	0,2

Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en dents creuses est de 1,6 ha.**

- **Potentiel de construction de logements**

Cette haute priorisation du foncier (foncier identifiée comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU) permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **48 logements**, si l'on considère une densité moyenne **de 30 log/ha**.

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LES DENTS CREUSES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
42 logements	6 logements	48 logements

Les divisions parcellaires

- **Surface brute disponible**

Dans cette phase de travail **21,9 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Pathus. Cette surface est issue des divisions parcellaires potentielles. Ces opportunités foncières ont un potentiel de construction qui serait intéressant à développer, en prévision. Toutefois, leur mobilisation ne pourrait être aussi simple que pour des parcelles libres d'un seul tenant.

DIVISIONS PARCELLAIRES AVANT RETENTION	
Divisions parcellaires priorité 1	Divisions parcellaires priorité 2
6,9 ha	15 ha

- **Surface nette disponible**

Il convient donc de marquer ces espaces selon des disponibilités moins évidentes que les précédentes dents creuses. De plus, ne pouvant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, un coefficient plus important est appliqué aux parcelles concernées. Les divisions parcellaires de priorité 2 sont des emprises non situées directement sur des voies ou présentant des enjeux paysagers (potagers, vergers, ...).

Le coefficient de rétention appliqué aux divisions parcellaires de priorité 1 est de **30%**, alors que pour la priorité 2, il est de **60%**.

DIVISIONS PARCELLAIRES APRÈS RETENTION					
Priorité 1			Priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
6,9	30	4,8	15	60	6

Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en divisions parcellaires est de 10,4 ha.**

- **Potentiel de construction de logements**

Cette seconde priorisation du foncier, identifié comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU, permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **312 logements**, si l'on considère une densité moyenne **de 30 log/ha.**

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENT EN DIVISIONS PARCELLAIRES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
144 logements	180 logements	324 logements

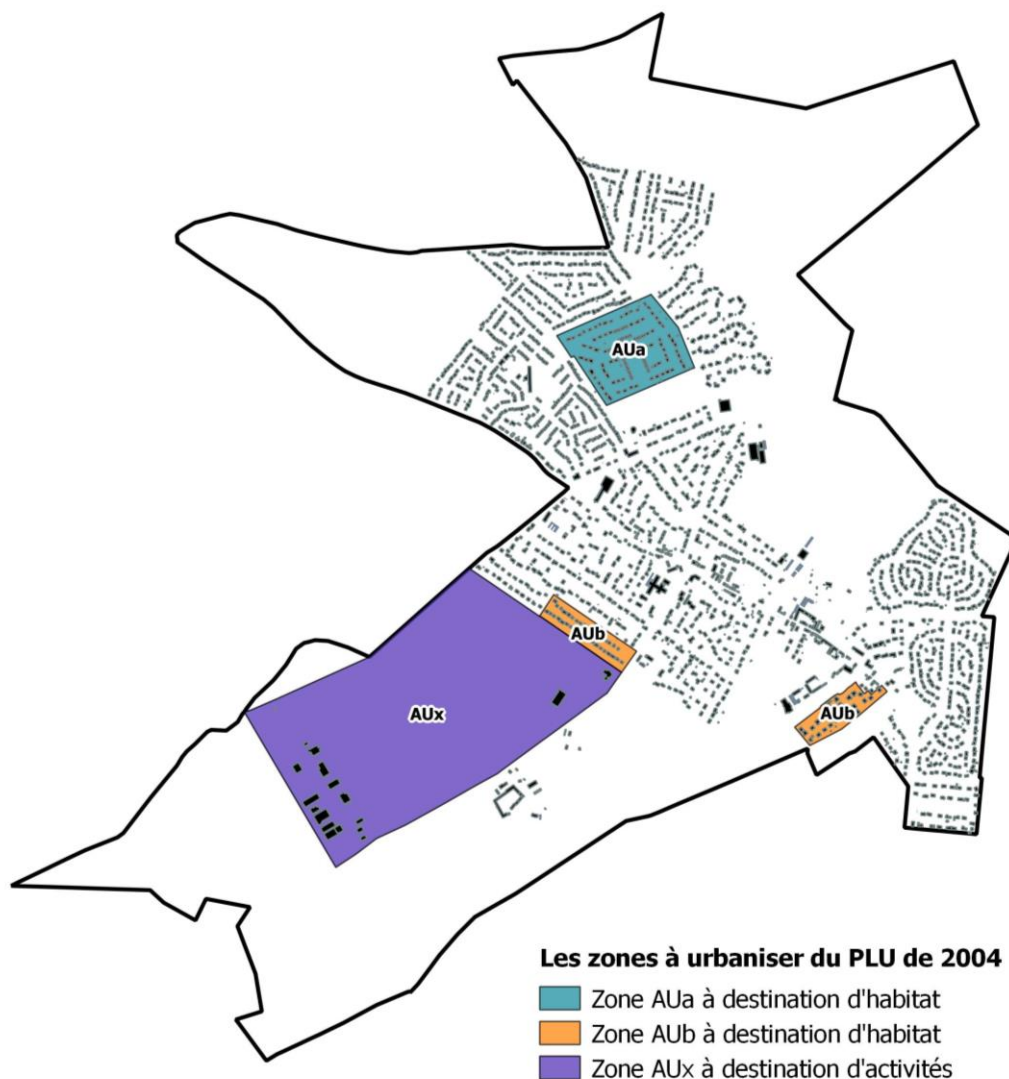
Le potentiel de densification total

➤ Ainsi, les dents creuses et divisions parcellaires repérées **au sein de l'enveloppe urbaine** de Saint-Pathus, permettent d'envisager la construction quasi certaine de **372 logements**, selon l'enveloppe urbaine considérée et en appliquant une densité moyenne de 30 logements/ha.

➤ La comparaison avec le potentiel foncier permet d'ores et déjà de constater que l'enveloppe urbaine ne suffirait pas à répondre aux besoins en logement identifiés.

- ➔ Une extension pour la réalisation d'environ 300 logements supplémentaires est nécessaire pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030.
- ➔ Ces logements seront réalisés dans le cadre de la phase 3 de l'opération cœur de bourg (200 logements) et des logements pour personnes âgées du secteur du Prieuré (95 logements).

4.1.5 Les zones à urbaniser de l'ancien PLU



- Les zones à destination d'habitat**

Les zones AUa et AUB à destination d'habitat sont aujourd'hui totalement urbanisées par le biais d'opérations d'ensemble.

Ces zones d'une surface d'environ 16 hectares au total seront intégrées à l'enveloppe urbaine de Saint-Pathus.

- La zone à destination d'activités**

La zone AUX à destination d'activités est aujourd'hui investie : elle est viabilisée (réseaux, voiries, éclairage public...) et des permis de construire y sont instruits. La zone Louis Braille (environ 43,7 hectares) ainsi qu'une petite zone englobant la crèche et le supermarché (environ 2,5 hectares) seront ajoutée aux zones urbaines de la commune.

4.2 Le choix des orientations du PADD

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en avant plusieurs enjeux à Saint-Pothus.

Ces enjeux, accompagnés d'une vision du territoire propre à la municipalité, ont permis d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, des choix ont été faits dans la traduction réglementaire du projet afin de répondre aux différents besoins de la commune. Ils permettent d'identifier clairement les raisons pour lesquelles certains choix ont été faits, mais également de comprendre dans certains cas quelles ont été les évolutions opérées entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU.

4.2.1 Axe 1 : Maîtriser le développement urbain et répondre à l'ensemble des parcours résidentiels

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction graphique et réglementaire
Moduler la démographie La commune connaît un regain d'attractivité à conforter et maîtriser.	Afin de conforter son attractivité, la commune souhaite poursuivre une politique d'accueil maîtrisé. Elle fixe ainsi un objectif d'environ 3 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cette hypothèse correspond à une croissance de l'ordre de 2,6 % par an.	La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine permet une extension limitée de l'enveloppe urbaine. Deux zones d'extension principales sont néanmoins nécessaires pour répondre à l'attractivité de la commune et aux dynamiques en cours : ces dernières sont positionnées dans la continuité immédiate du centre-bourg, au sein de la pastille identifiée au SDRIF.

Offrir un choix plus large de types d'habitat La commune connaît : - un vieillissement constaté de sa population, - une diminution de la taille moyenne des ménages, - une faible part de petits logements et de logements collectifs.	La commune souhaite adapter l'offre de logement à la population locale et permettre d'accueillir la nouvelle population dans sa diversité en : - diversifiant l'offre de logements et notamment en : - augmentant la part de petits logements, de logements collectifs et intermédiaires, - prévoyant des logements à destination des personnes âgées avec une offre de services associés - favorisant l'équilibre accession/location, - privilégiant le renouvellement urbain par la réhabilitation du bâti ancien et la densification.	La zone d'extension à destination d'habitat, l'opération Prieuré à destination des seniors ainsi que le secteur de l'opération « cœur de ville » sont couverts par des OAP venant garantir l'accueil de nouveaux habitants et conforter la mixité typologiques de l'offre de logement.
Assurer la maîtrise de l'urbanisation Bien que la commune ait atteint une certaine maturité, certains secteurs peuvent encore évoluer.	Afin d'accueillir ces futurs habitants, la commune prévoit d'optimiser le tissu urbain existant afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Notamment en : - densifiant le tissu à proximité du cœur de ville, - favorisant la mobilisation des dents creuses et en encadrant les divisions parcellaires (environ 375 logements au total), - les zones d'extension d'environ 11.23 ha au total permettront la création des logements supplémentaires nécessaires (notamment sociaux). La capacité d'extension de la commune correspond au secteur d'urbanisation préférentielle du SDRIF (pastille), en continuité du tissu bâti existant et présentera une densité minimum de 27log/ha.	La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine permet une extension limitée de l'enveloppe urbaine. La zone d'extension principale à destination d'habitat ainsi que le secteur de l'opération « cœur de ville » et « prieuré » sont couverts par des OAP venant garantir l'accueil de nouveaux habitants avec une densité minimum de 27 log/ha (jusqu'à 100log/ha).

4.2.2 Axe 2 : Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction graphique et réglementaire
Dynamiser la vie locale et renforcer l'identité communale La commune souhaite poursuivre la requalification du centre-ville. La commune présente un réseau de cheminements doux à renforcer. La commune souhaite mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager.	La commune souhaite poursuivre la requalification du centre-ville afin de lui conférer une cohérence d'ensemble, notamment à travers l'aménagement des espaces publics. La commune vise également à renforcer le réseau de liaisons douces existant afin de relier les différents espaces publics et équipements. Enfin, la commune souhaite préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager présent afin de renforcer l'attractivité communale.	Différents éléments de patrimoine ont été identifiés afin d'être préservés : bâti, alignement bâti ancien, alignements d'arbres, espaces verts, liaisons douces... Le centre-ville fait l'objet d'un projet de requalification en cours. Deux OAP viennent encadrer le développement du centre-ville : - L'OAP à destination principale d'habitation, couvrant le projet «cœur de ville» et la zone d'extension AU. Cette OAP comprend également l'implantation de quelques commerces et l'aménagement de l'espace public. - L'OAP du secteur du prieuré, destiné à de l'habitat à destination des seniors. Les différentes OAP viennent également renforcer le réseau de liaisons douces existant afin de faciliter et sécuriser les déplacements non motorisés au sein de la commune. Les entrées de ville peu qualitatives sont également identifiées afin de renforcer l'attractivité communale.

Equiper la commune La commune possède un taux d'équipement satisfaisant, toutefois celui-ci devra évoluer en lien avec le développement démographique.	La commune souhaite appréhender les besoins en nouveaux équipements et l'adaptation des équipements existants et de leur capacité. Le projet communal vise également à appréhender l'évolution des réseaux en lien avec la densification à venir et l'extension urbaine afin d'éviter les phénomènes de saturation.	De manière générale, les zones urbaines autorisent l'implantation d'équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le site. Des zones spécifiques dédiées aux équipements collectifs existent également.
Protéger les sites remarquables et l'environnement La commune dispose d'un patrimoine bâti et environnemental à protéger.	La commune souhaite préserver son patrimoine bâti et paysager participant à la qualité du cadre de vie : - Préserver le tissu urbain ancien, - Identifier et valoriser le patrimoine bâti, - Préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et urbains, - Mettre en valeur la trame verte intra-urbaine, - Sauvegarder le maillage de liaisons douces, - Préserver la zone humide, - Maintenir les espaces agricoles, naturels et forestiers.	Différents éléments de patrimoine ont été identifiés afin d'être préservés et font l'objet de prescriptions spécifiques : - bâti : Art. 4.4 « Bâti protégé », Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de constructions repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades. Tous les travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. - alignements d'arbres : Art. 4.2 « Alignement végétal », Le projet doit maintenir et valoriser les alignements d'arbres existants ainsi que les perspectives visuelles liées à ces alignements d'arbres. En ce qui concerne les haies, elles devront être préservées et valorisées. Leur dimension paysagère devra être maintenue pour favoriser leur fonction de gestion de la ressource en eau et d'hôte de la biodiversité notamment. Les taillis

	doivent eux aussi être préservés. Ces trois éléments participent à l'importance des corridors écologiques et doivent par conséquent être maintenus et valorisés. En cas d'atteinte à une continuité d'alignement, des arbres de qualité équivalente devront être replantés. - espaces verts : Art. 4.7 « Espace Vert », Les espaces de respiration dans l'urbain doivent être maintenus et l'organisation du bâti doit privilégier l'ouverture du paysage. Le projet doit tenir compte de l'ensemble des composantes du site et assurer la bonne conservation des arbres présents sur le site. Il doit limiter l'imperméabilisation, et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces en pleine terre. Les clôtures doivent être végétalisées avec des essences champêtres et doivent être composées de préférence d'essences locales pour les arbres et arbustes. - zones humides : Art. 4.9 « Zones humides », Le lit et l'écoulement des cours d'eau à ciel ouvert doivent être conservés. Les milieux humides doivent être protégés. Les aménagements de type construction, déblai, remblais, assèchement, mise en eau sont interdits dans cette zone. Les projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces de pleine terre. - espaces forestiers : Art. 4.6 « EBC », Le projet doit permettre la conservation des bois existants et proposer le développement et l'extension de ceux-ci. Tout changement d'affectation du sol est interdit. Les masses boisées doivent être protégées et leur pérennité et leur renouvellement assurés. La plantation de nouveaux boisements peut être exigée. - liaisons douces : OAP Art. « Principes d'organisation de la voirie », Les cheminements piétons et cyclistes existants ont été répertoriés sur le schéma de l'OAP. La
--	--

		mise en lumière d'espaces publics du centre-ville ainsi que des espaces de loisirs et ensembles végétaux remarquables a permis de proposer une sélection de continuités piétonnes à renforcer. Celles-ci relieront le centre-ville ancien au complexe sportif en traversant les phases 1 et 2 de l'opération cœur de ville. De plus, l'OAP du secteur du prieuré vise notamment à la réhabilitation du patrimoine bâti communal afin de préserver les constructions anciennes aujourd'hui délaissées.
Prendre en compte les risques naturels et technologiques Bien que peu de risques soient présents sur la commune, celle-ci vise à préserver sa population des éventuels risques et nuisances.	La commune souhaite protéger les personnes et les biens vis-à-vis des nuisances et risques naturels et technologiques du territoire.	Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans la définition de l'emplacement des zones AU à destination d'habitat. De la même manière, les dents creuses et divisions parcellaires ont été confrontées à ces risques. Les parcelles choisies pour le secteur A-Isdi dédié à l'accueil d'activités de stockage de déchets inertes se situe au-delà de la RN330, à l'écart des zones d'habitation.
Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergie pour une urbanisation vertueuse	La commune souhaite participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies notamment en : - Promouvant les énergies renouvelables - Encourageant la diminution de la consommation énergétique des constructions.	La zone d'extension à destination d'habitat au nord ainsi que le secteur des opérations « Prieuré » et « cœur de ville » sont couverts par des OAP venant garantir l'accueil de nouveaux habitants et conforter la mixité typologique de l'offre de logement, avec notamment des logements collectifs et intermédiaires. La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine permet une extension limitée de l'enveloppe urbaine.

4.2.3 Axe 3 : Développer le potentiel économique local

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction graphique et réglementaire
Favoriser le maintien et le développement des activités économiques La zone d'activités située au sud de la commune est essentielle au développement économique communal et intercommunal. Il s'agit de l'unique zone d'activité de la communauté de communes Plaines et Monts de France.	La commune vise : - au développement des activités économiques et notamment au développement de la zone d'activité (Aux) - à la pérennité des activités économiques existantes - à l'accueil de nouvelles activités respectueuses du cadre urbain et naturel.	Des zones dédiées à l'activité économique existent au sein de la commune. De manière générale, les zones urbaines autorisent l'implantation de petits commerces et services au sein du tissu urbain d'habitation. L'OAP du « cœur de ville » prévoit l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. L'OAP couvrant la zone UXb à destination d'activités économiques encadre le développement de la zone d'activité. Elle comprend des prescriptions spécifiques à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
Aménager un territoire propice au développement économique et commercial	La commune souhaite préserver et développer les services et commerces de proximité, notamment dans le centre-ville. Elle souhaite également favoriser le maintien des activités agricoles.	Des zones dédiées à l'activité économique existent au sein de la commune. De manière générale, les zones urbaines autorisent l'implantation de petits commerces et services au sein du tissu urbain d'habitation. L'OAP du « cœur de ville » prévoit l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. Les zones agricoles de la commune ont été préservées au maximum afin de favoriser le maintien de l'activité sur le territoire.

Développer l'accessibilité et les transports La commune présente un réseau de liaisons douces à renforcer et sécuriser.	La commune souhaite : - développer le maillage de liaisons douces, - garantir l'accessibilité des secteurs de commerces et services par des modes de déplacements doux et les transports en commun, - améliorer et sécuriser l'accessibilité des sites d'activités actuels et futurs.	L'OAP thématique « déplacements » vise à la fois à : - développer et sécuriser le réseau de liaisons douces afin de relier les différents équipements, services et commerces, - assurer la cohérence entre l'offre en transports en commun et le développement de l'enveloppe urbaine, - sécuriser les circulations notamment au niveau de l'entrée de ville desservant la zone d'activités, - anticiper le développement des réseaux en lien avec l'évolution démographique et le développement des activités économiques.
--	--	---

4.3 Compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable

La déclinaison d'une stratégie de développement communal reprenant les principes du développement durable constitue une préoccupation majeure dans l'élaboration du PLU. Il s'agit dans cet objectif de proposer une lecture des dispositions proposées par le document d'urbanisme au regard des cibles et des principes fondamentaux du développement durable.

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APORTEES PAR LE PLU
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	Une stratégie urbaine qui privilégie l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs de développement sont situés en continuité du tissu urbain existant. La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu et par une extension limitée en zone AU. Le PLU vise à maintenir et renforcer les trames vertes urbaines assurant des fonctions paysagères et écologiques : les espaces ou éléments du patrimoine paysager de la commune sont identifiés afin d'être préservés. Les OAP sectorielles présentent également des orientations en termes de valorisation des espaces libres, certaines proposent des espaces tampons végétalisés.
Favoriser une mixité fonctionnelle	Renforcement de la diversité fonctionnelle des espaces bâtis, notamment en centre-ville avec l'implantation d'activités économiques et d'équipements.
Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	Volonté de renforcer la capacité du parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations. Le secteur du « cœur de ville » et les zones AU (nord et Prieuré) visent notamment à diversifier l'offre en logements de la commune, avec un volet dédié aux seniors.
Assurer et maîtriser le développement économique	Le projet permet la création d'emplois locaux dans le tissu urbain à travers un dispositif réglementaire n'empêchant pas l'installation de commerces et services dans les zones à vocation principale d'habitation. Les zones d'activités existantes de la commune sont confortées et le projet communal assure leur maintien et leur développement.
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés, le PLU fixe des exigences en matière de stationnement. Les OAP ajoutent des prescriptions en matière de réalisation de cheminements doux, trois emplacements réservés sont dédiés aux espaces publics et voiries de centre-bourg afin de donner une place plus importante au piéton ou de mieux sécuriser les espaces qui lui sont dédiés. Les cheminements existants ont été identifiés comme « à préserver ».

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REponses APPORTEES PAR LE PLU
Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	Les dispositions réglementaires du PLU autorisent les installations de production d'énergie solaire. Le PLU propose également des densités élevées au sein de la zone d'extension du Prieuré notamment. Afin de limiter les besoins en déplacements liés au travail, la commune a pour objectif d'assurer le développement d'une desserte numérique performante.
Préserver la qualité de l'eau	La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers : - la préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques, - la maîtrise des rejets issus du traitement des eaux usées, - la limitation des rejets d'eaux pluviales et de ruissellement.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes	Préservation des espaces et éléments remarquables paysagers accompagnés d'une urbanisation maîtrisée. Réalisation de plantations, de traitement paysager végétal dans toutes les zones du PLU et préconisation dans les OAP, participant à la création de corridors biologiques.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	Protection des éléments identitaires du patrimoine bâti ou végétal. Insertion paysagère des constructions dans toutes les zones du PLU.
Prévenir les risques et les nuisances	Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans la définition de l'emplacement de la zone AU. De la même manière, les dents creuses et divisions parcellaires ont été confrontées à ces risques.

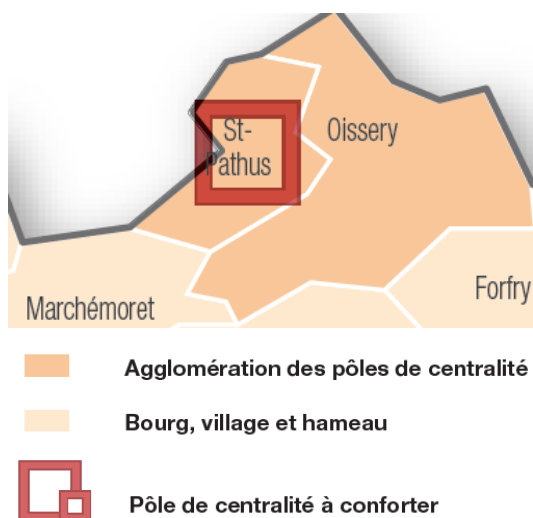
5. CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5.1. Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma directeur « Île-de-France 2030 » a été **approuvé par l'État le 27 décembre 2013**. Le SDRIF est un document d'urbanisme supra communal qui définit les **orientations en matière d'aménagement du territoire de la région Île-de-France**. La région Île-de-France est la seule région possédant un tel document de planification.

Les PLU couverts directement par le SDRIF doivent tenir compte des orientations de ce document.

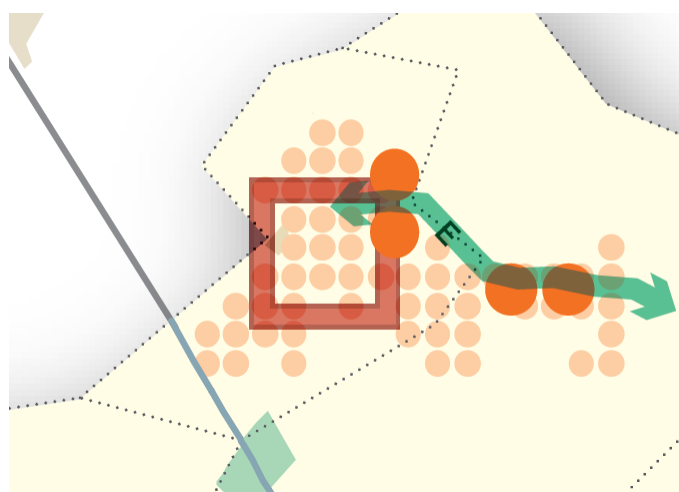
Au-delà des orientations générales du projet, le SDRIF propose une carte d'orientation générale, proposant à tous les territoires de l'Île-de-France de comprendre quels sont les espaces potentiellement urbanisables, ainsi que la mesure de cette urbanisation. Il est aussi fait état des éléments à préserver ou sites polarisants à conforter.



Extrait de la carte des grandes entités géographiques du SDRIF

Le SDRIF classe les communes selon une typologie actuelle liée à leur statut, allant des « agglomérations centrales » aux « bourgs, villages et hameaux ».

Saint-Pathus est intégrée à la catégorie des « agglomérations des pôles de centralité » et est identifiée comme « pôle de centralité à conforter ». Autrement dit, la commune regroupe les fonctions économiques, les équipements et les services indispensables à la vie quotidienne. L'objectif général est de mailler l'espace rural en développant et confortant ces pôles de centralité.



Extrait de la carte de destination générale des sols du SDRIF

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

Synthèse des orientations du SDRIF pour Saint-Pathus	Impact sur le projet de PLU	Justification de la compatibilité
Les espaces agricoles, boisés et naturels sont inscrits comme étant à préserver et à valoriser.	Le projet communal devra donner une place importante aux thématiques de préservation et valorisation des espaces et paysages agricoles . La fragmentation des espaces agricoles doit être limitée.	Ces aspects ont été développés dans le PADD. L'axe 2 vise à préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie. Le PLU fait état des espaces boisés classés soumis à prescriptions spéciales ou éléments remarquables du paysage. La pérennisation des espaces agricoles est assurée par un zonage agricole sur l'ensemble des terres exploitées.
Une continuité est identifiée comme continuité écologique à préserver et valoriser. Il s'agit de continuités principales d'intérêt régional ou suprarégional du SRCE, où un conflit potentiel apparaît au regard des projets de changements d'affectation des sols.	Il importe de maintenir les continuités écologiques , qu'elles soient boisées, herbacées, agricoles ou humides afin de permettre la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité.	La continuité écologique identifiée au SDRIF est classée en zones naturelle et agricole. Des prescriptions graphiques assurent la préservation des alignements d'arbres situés le long de celle-ci ainsi que de la zone humide.
Les espaces urbanisés de Saint-Pathus sont considérés comme des « espaces urbanisés à optimiser ».	Les espaces urbains devront être « optimisés » et permettre, à l'horizon 2030, une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'au moins 10% .	Les extensions du PLU représentent 11,23 ha et correspondent à la pastille identifiée au SDRIF pour la commune. Les règlements des zones UAc et AU ainsi que les prescriptions des OAP couvrant ces secteurs favorisent l'implantation de logements collectifs et intermédiaires. L'emprise au sol maximale en zone UA et UB a également été augmentée afin de favoriser une augmentation de la densité. La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict d'autre part. En 2013, la densité humaine était de 33,1 pers/ha (source : refter.iau-idf.fr/donnees). En 2030 la densité humaine sera : (habitants + emplois en 2010 dans les espaces urbanisés au sens strict existant en 2013) / superficie des espaces urbanisés au sens strict existant en 2013 La population en 2030 devrait être de 9 006 habitants (population totale – population accueillie dans la zone d'extension = 9 006 – 330 = 8 676 habitants). En suivant la tendance actuelle et en anticipant le développement de la zone d'activités, le nombre d'emplois en 2030 devrait être d'environ 700. La superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2013 était de 195,4 ha (source : refter.iau-idf.fr/donnees). Ainsi : La densité humaine en 2030 serait de 47,98 pers/ha. L'augmentation de la densité humaine serait alors

		de : $(47,98-33,1)/33,1 = 45 \%$ La densité d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. En 2013, la densité d'habitat était de 11,4 logements/ha (source : refter.iau-idf.fr/donnees). En 2030 la densité d'habitat sera : Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat existant en 2013 / superficie des espaces d'habitat existant en 2013 Le nombre de logements en 2030 devrait être de (2037+1187)-330 soit 2 894 (parc total – logements construits en extension). La superficie des espaces d'habitat en 2013 était de 175,6 ha (source : refter.iau-idf.fr/donnees). Ainsi : La densité d'habitat en 2030 serait de 16,5 logements/ha. L'augmentation de la densité d'habitat serait alors de : $(16,5-11,23)/11,23 = 47\%$ Afin d'atteindre ces 47% d'augmentation, il sera question de la réalisation de 857 logements, dont 510 seront issus de l'opération Cœur de Bourg.
Deux secteurs d'urbanisation préférentielle sont identifiés dans le cadre de nouveaux espaces d'urbanisation. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins et projets à court et moyen terme.	Le SDRIF autorise pour les pôles de centralité à conforter une extension inférieure à 5% de l'enveloppe urbaine actuelle. Au sein des secteurs d'urbanisation préférentielle, l'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne au moins égale à 35 log/ha et au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 log/ha.	L'extension prévue occupe 11,23 ha répartis de la manière suivante : - La zone 1AU-AC, déjà bâtie, dans le prolongement du projet centre-bourg (0,81 ha) et la zone 1AU au nord-ouest du centre-bourg (7,54 ha), imputable au potentiel cartographié du SDRIF, soit les deux pastilles de 25 hectares chacune. Dans ces conditions, le PLU projette l'utilisation de 8,35 hectares sur un potentiel total de 50 hectares. - La zone AU-Ad (2,8 ha, correspondant au secteur du Prieuré) et la partie Est de la zone d'équipements UE située au Nord de la commune correspondant à des espaces agricoles et naturels (2,8ha), soit un total de 5,6ha. Ces deux secteurs d'extension doivent être imputés au potentiel non-cartographié du SDRIF pour lequel s'applique la règle du seuil maximal de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal déterminée par le SDRIF. Celle-ci est de 195.4 ha. Les deux secteurs visés correspondent ainsi à environ 2,8% de l'enveloppe urbaine actuelle. Ces deux analyses permettent ainsi de conclure que le PLU est compatible avec le SDRIF en matière d'extensions urbaines. Les règlements des zones 1Au-Ac, 1AU et 1Au-Ad ainsi que les prescriptions des OAP couvrant ces secteurs favorisent l'implantation de logements collectifs et intermédiaires. Les OAP indiquent des densités sur ces zones de 27 lgt/ ha à 100 lgt/ha permettant une densité moyenne supérieure à 3 lgt/ha. La tranche 1 de l'opération Cœur de Bourg d'une superficie de 4 hectares a permis de construire 220 logements, soit une densité de 55 logts/ha. La tranche 2 de l'opération Cœur de Bourg d'une

		superficie de 3 hectares prévoit la construction de 270 logements prévus, soit 90 logts/hectare. La tranche 3, correspondant au lotissement de la Therouanne, d'une superficie 7,5 hectares, prévoit la construction de 200 logements, soit 27 logts/hectare. Au total, la densité moyenne envisagée pour l'opération Cœur de Bourg et le lotissement de la Théroüanne est de 50 logts/ha.
La commune est identifiée comme pôle de centralité à conforter.	Le pôle doit être renforcé en : - développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité. - Valorisant le potentiel de mutation et de densification. - Favorisant le développement de l'emploi. - Implantant en priorité les équipements, les services publics de rayonnement intercommunal. - Confortant les transports collectifs.	Ces différentes thématiques sont développées dans le PADD et les OAP. L'axe 1 du PADD vise à maîtriser le développement communal. L'évolution de la densité moyenne d'habitat par le règlement écrit ainsi que par l'OAP du secteur « cœur de ville » permettent de limiter l'extension urbaine et de diversifier l'offre en logements. L'axe 2 du PADD vise à préserver le cadre de vie communal, notamment par le maintien d'un taux d'équipement satisfaisant. L'OAP du secteur du prieuré a pour objectif d'encadrer la réalisation de nouveaux équipements en lien avec l'évolution des besoins communaux. L'axe 3 du PADD vise à développer le potentiel économique de la commune. L'OAP de la zone d'activité permet également d'encadrer le développement de cette zone.
Les réseaux et les équipements liés aux ressources, ou infrastructures de services urbains, sont considérés comme des « organes vitaux » de l'Île-de-France.	Les terrains d'emprise affectés aux équipements de services urbains doivent être conservés. Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, fluvial, ferré) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités. Des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets seront réservés dans les espaces où leur création peut être autorisée, à proximité des activités concernées, afin d'assurer un	Le règlement délimite un secteur « A-Isdi » dédié à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes, destinée à implanter une nouvelle activité économique sur la commune et à contribuer au fonctionnement du métabolisme urbain francilien. Le secteur « A-Isdi » a été délimité de manière à limiter les interactions avec le voisinage : il se situe en effet en entrée de ville Ouest de la commune, à distance des zones d'habitation, le long de la RN330 afin de permettre sa desserte efficace. L'installation d'une installation de stockage de déchets inertes dans cette partie de la Seine-et-Marne semble toutefois incompatible avec l'objectif de rééquilibrage territorial fixé par le SDRIF. Cependant, cet objectif de rééquilibrage territorial ne saurait dépendre du seul règlement d'un PLU communal.

	rééquilibrage territorial (centres de stockage des déchets dans l'ouest et le sud de l'Île-de-France) ou le bon fonctionnement de filières économiques.	
--	---	--

5.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)

Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie de 2016-2020, adopté en novembre 2015 et arrêté en décembre de la même année, ayant été annulé par décision de justice au tribunal administratif de Paris, les éléments suivant sont issus du SDAGE précédent (2010-2015).

Le SDAGE 2010-2015 comprend les orientations suivantes :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le règlement écrit du PLU de Saint-Pathus intègre la gestion des eaux des différents secteurs dans l'article « Desserte par les réseaux » :

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par branchement au réseau public.
- Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.
- Les constructions existantes ou déjà équipées doivent l'être avec un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

De plus, les OAP intègrent une définition supplémentaire des attentes en termes d'espaces verts et de gestion des eaux pluviales :

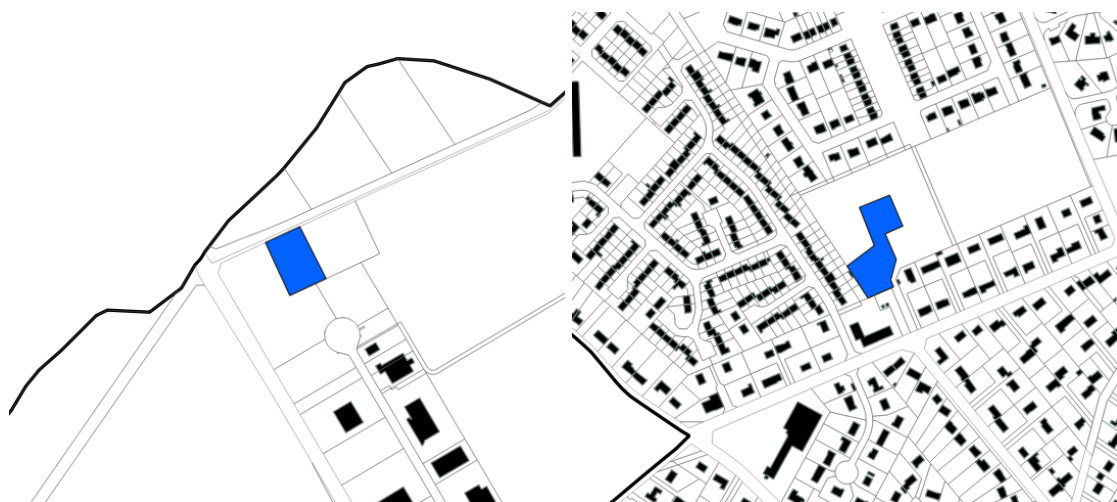
« L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies... »

Le PADD mentionne la protection de la trame bleue dans l'article 2 « Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie ». Cette protection se retrouve dans les articles :

- « Equiper la commune » : appréhender l'évolution des réseaux en lien avec la densification à venir afin d'éviter les phénomènes de saturation.
- « Protéger les sites remarquables et l'environnement » : préserver la zone humide et la continuité écologique formée par la rivière et sa végétation spécifique.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable (immédiat et rapproché) sont répertoriés au plan des servitudes d'utilité publique. Les constructions sont interdites dans ce périmètre, à l'exception des équipements destinés au captage d'eau potable.



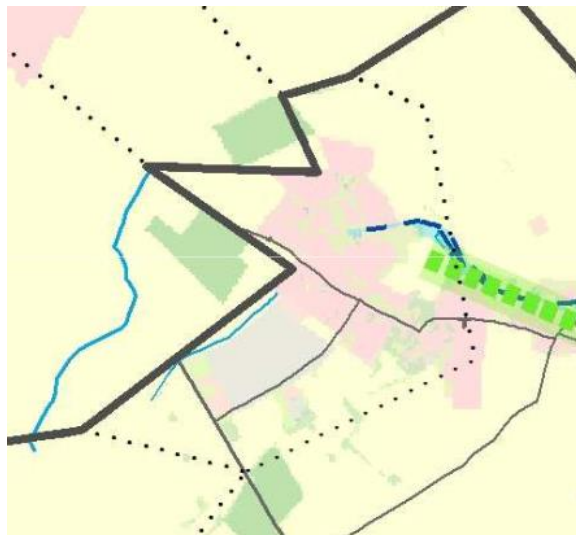
Extrait du plan des servitudes d'utilité publique – Périmètres de protection immédiat des captages d'eau potable

5.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

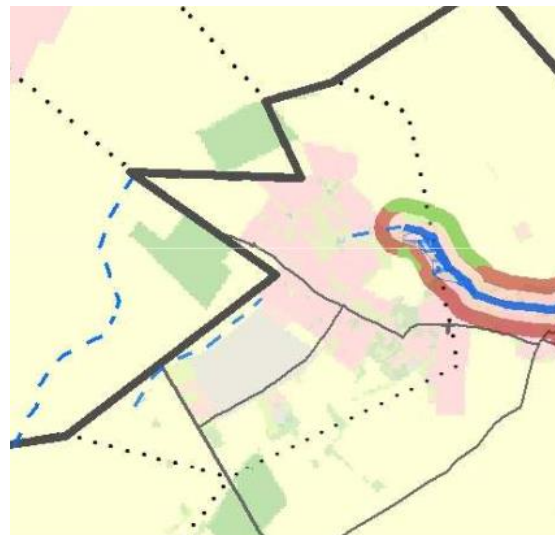
Le SRCE de la Région Ile-de-France a été adopté par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013. Etabli à l'échelle du 1/100.000ème, il cartographie les continuités écologiques et les secteurs à enjeu de préservation et de rétablissement.

Ce document doit être pris en compte par le PLU et décliné à l'échelle communale.

Extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue d'Ile-de-France du SRCE



Extrait de la carte des objectifs de restauration et de préservation de la trame verte et bleue d'Ile-de-France du SRCE



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Corridors de la sous-trame herbacée

- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

- Cours d'eau et canaux fonctionnels
- Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors alluviaux multitrames
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique

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

Occupation du sol

- Boissements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales

Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié dans la commune, en revanche, deux corridors écologiques d'intérêt régional sont à prendre en considération :

- Le corridor aquatique et continuum humide de la Thérouranne.
- Un corridor herbacé à fonctionnalité réduite passant par les prairies, friches, espaces ouverts et les dépendances vertes suivant l'axe de la vallée de la Thérouranne.

Le projet de la commune inscrit dans son PADD la valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire. Dans l'axe 2 « Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie », l'article « Dynamiser la vie locale et renforcer l'identité communale » renforce l'attractivité de la commune en appuyant sur la mise en valeur et le maintien de la protection du patrimoine paysager. L'article plus spécifiquement dédié aux orientations du SRCE est « Protéger les sites remarquables et l'environnement ». Il développe les principes de protection de la trame verte intra-urbaine, la protection de la lisière entre les espaces naturels et agricoles avec les espaces urbains ainsi que la préservation de la zone humide et la continuité écologique de la rivière et la végétation qui lui est liée. Le développement équilibré porté par le projet communal nécessite de prendre en compte

les besoins fonctionnels du patrimoine biologique local se traduisant notamment par la préservation des espaces naturels remarquables mais également par le maintien des connexions écologiques au sein de l'enveloppe urbaine, permettant d'assurer les échanges de populations entre les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal.

Le règlement propose des prescriptions réglementaires en relation avec les objectifs du SRCE, par exemple, la protection des éléments du patrimoine paysager ou la protection des espaces boisés significatifs par leur classement en EBC.

D'autre part, les zones d'extension prévues par le projet communal se trouvent en dehors des éléments identifiés par le SRCE.

5.4. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la CCPMF (PCAET)

Le PCAET de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France en vigueur a été adopté à l'issue du conseil communautaire du 2 Mars 2020. Il transcrit les réflexions de la CCPMF issu du diagnostic air énergie climat et des échanges avec les élus au travers de sept enjeux stratégiques :

- Le transport et la mobilité
- Les déchets et la consommation
- La production d'énergies renouvelables
- L'agriculture et les espaces naturels
- Les bâtiments et l'aménagement
- La santé
- La communication et la sensibilisation

Ces enjeux sont eux-mêmes déclinés en deux à cinq grandes orientations.

En ce qui concerne le transport et la mobilité, ces aspects ont été développés dans le PADD. L'axe 3 « Développer le potentiel économique local » inclus l'article « Développer l'accessibilité et les transports ». Celui-ci intègre la volonté d'accroître les circulations douces tout en garantissant leur sécurité afin d'apaiser les flux du centre-ville. Il s'agit également d'améliorer l'accessibilité des sites d'activités existants et à venir.

Les secteurs d'OAP territorialise les orientations du PADD en incluant des préconisations concernant les accroches avec le réseau viaire, en incluant des voies partagées entre les modes de déplacement et en proposant des alternatives par un ensemble de liaisons douces reliant les éléments présents (équipements, espaces publics paysagers, etc.) à proximité.

Pour ce qui concerne la consommation d'énergie et les énergies renouvelables, le PADD définit dans son axe 3 « Développer le potentiel économique local » l'article « Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies pour une urbanisation vertueuse ». Celui-ci indique l'intention de la commune de faire la promotion des énergies renouvelables et dans le même temps encourager sa population à diminuer la consommation énergétique des bâtiments. Le règlement reprend cette ambition en ajoutant une règle alternative à la partie « implantations des constructions par rapport aux limites séparatives » en supprimant l'obligation de recul de 6 m en cas de réalisation « d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ». De plus, les constructions industrielles incluant de la production d'énergie sont favorisées car non assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

En termes d'agriculture, le PADD exprime la volonté de préserver ces espaces. Dans l'axe 2 « Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie », l'article « protéger les sites remarquables et l'environnement » comprend le maintien des espaces agricoles, naturels et forestier et la réservation des leurs lisières avec l'espace urbain. Volonté répétée dans l'axe 3 « Développer le potentiel économique local ». Les OAP rappelle la nécessité de prendre en compte les espaces agricoles dans lors de leur conception. De plus, le règlement inclue la zone A,

n'autorisant comme seul aménagement les exploitations agricoles et le règles de l'implantation de celles-ci.

5.5. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

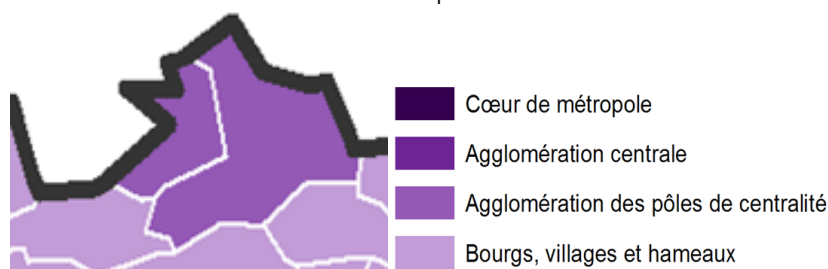
Le PDUIF actuellement en vigueur a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement à l'horizon 2020. Ses orientations portent sur :

- La diminution du trafic automobile.
- Le développement des transports collectifs (dont l'incitation des collectivités et des entreprises de favoriser le transport de leur personnel) et des moyens de déplacements économes et non polluants (liaisons douces).
- L'organisation du stationnement sur le domaine public.
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

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

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

Il permettra de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements ainsi que pour le stationnement ou encore l'exploitation routière. Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie d'autre part. Le PLU devra donc lui être rendu compatible.



Extrait de la carte des entités géographiques du PDUIF

Les agglomérations des pôles de centralité comme Saint-Pathus, correspondent au réseau de villes qui ont vocation à mailler l'espace rural. Les actions à engager sur ces territoires sont :

- Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.
- Résorber les principales coupures urbaines.
- Favoriser le stationnement des vélos.
- Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable.
- Encadrer le stationnement privé.
- Encourager l'auto-partage.
- Rendre la voirie accessible.
- Rendre les transports collectifs accessibles.

- Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison.
- Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises.
- Réduire les nuisances sonores liées aux transports.

Circulations douces

Les orientations souhaitées par la collectivité ont été développées dans le PADD. Dans l'axe 3 « Développer le potentiel économique local », l'article « Développer l'accessibilité et les transports » intègre des préconisations destinées à accroître les circulations douces tout en garantissant leur sécurité, afin d'apaiser les flux du centre-ville. Il s'agit également d'améliorer les sites d'activités existants et à venir.

De plus, les circulations douces existantes sont identifiées dans l'OAP thématique « déplacements » afin d'être préservées. Ce réseau est complété par la création de nouvelles liaisons douces dans les secteurs d'OAP.

Transports en commun

Il est inscrit dans l'axe 3, « Développer le potentiel économique local » article « Développer l'accessibilité et les transports », les orientations du PADD en rapport avec les transports. Ainsi la collectivité souhaite garantir l'accessibilité des secteurs de commerces et services par les transports en commun en plus des modes doux. Mais aussi améliorer tout en sécurisant l'accessibilité des sites d'activités actuels et qui sont à prévoir à l'avenir. L'axe 2, « Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie » ajoute un point supplémentaire dans l'article « Equiper la commune » en exprimant le souhait d'anticiper les phénomènes de saturation dû à la densification en faisant évoluer les réseaux.

Les points d'arrêt des transports en commun sont identifiés dans l'OAP thématique « déplacements ». Ainsi, ce réseau couvre l'intégralité des zones urbaines de la commune et suffira à absorber le besoin suite à l'aménagement des zones d'extension.

Stationnements

Le règlement de chaque zone encadre les normes en stationnement des constructions nouvelles afin d'être compatible avec les recommandations du PDUIF.

Dans les secteurs d'OAP, les stationnements privés et publics devront permettre de répondre aux besoins liés au développement communal.

Circulations des véhicules motorisés

Les axes majeurs sont identifiés sur le schéma de l'OAP thématique « déplacements ». L'augmentation des flux de la RN 330 est anticipée en lien avec le développement de la zone d'activités.

5.6. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE)

Le SRCAE d'Ile-de-France, élaboré conjointement par les services de l'Etat (DRIEE), de la Région et de l'ADEME, fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le SRCAE a été arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de la Région Ile-de-France.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel.
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020.
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Pour y répondre, le PLU intègre :

Le PADD répond aux objectifs du SRCAE à travers son axe 1, « Maîtriser le développement urbain et répondre à des parcours résidentiels » à l'article « Offrir un choix plus large de types d'habitat ». Au sein de celui-ci est défini le rapport privilégié du renouvellement urbain. Le but est de consolider les quartiers urbanisés en réhabilitant le bâti ancien et en densifiant tout spécialement dans le tissu ancien. Les nouvelles formes urbaines devront répondre à une logique de durabilité notamment avec des logements collectifs et intermédiaires.

Le PADD définit aussi dans son axe 3 « Développer le potentiel économique local » et plus précisément dans l'article « Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies pour une urbanisation vertueuse », indique l'intention de la commune de faire la promotion des énergies renouvelables et dans le même temps encourager sa population à diminuer la consommation énergétique des bâtis. Le règlement retranscrit cette ambition avec une règle alternative à la partie « implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ». Celle-ci supprime l'obligation de recul de 6 m en cas de réalisation « d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ». A cela s'ajoute les constructions industrielles incluant de la production d'énergie favorisées car elles ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Enfin, pour ce qu'il est des transports et de la mobilité alternative à l'automobile, ces aspects ont été développés dans le PADD à l'axe 3 « Développer le potentiel économique local » dans l'article « Développer l'accessibilité et les transports ». Il y est inscrit la volonté d'augmenter les flux de circulations douces afin d'apaiser les flux du centre-ville en limitant l'usage de la voiture. Il s'agit également d'améliorer l'accessibilité des sites d'activités existants et à venir.

Les secteurs d'OAP renforce les orientations du PADD en incluant des préconisations en rapport avec les accroches avec le réseau viaire, incluant des voies partagées entre les modes de déplacement et en proposant des alternatives par un ensemble de liaisons douces reliant les éléments présents (équipements, espaces publics paysagers, etc.) à proximité.

5.7. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI)

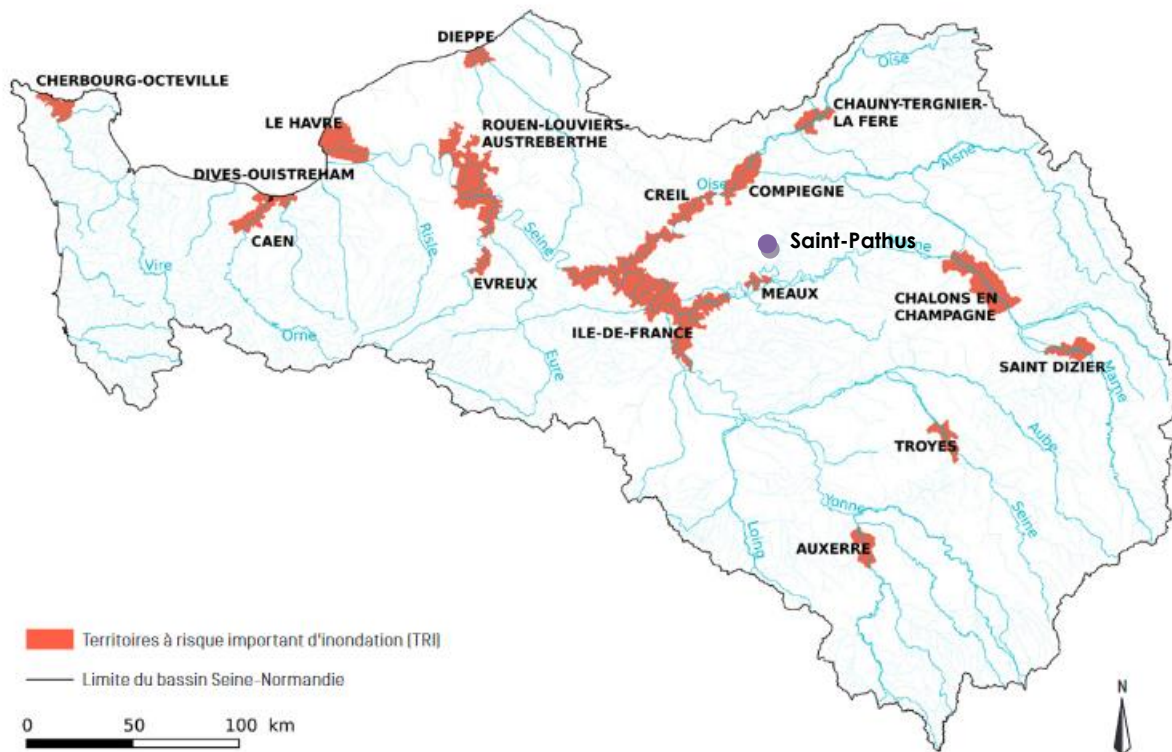
Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2016-2021 a été approuvé par arrêté le 7 décembre 2015. Le nouveau PGRI, portant sur la période 2022-2027, est en cours d'élaboration. Son adoption est prévue courant 2022.

Le document est composé de 4 objectifs à atteindre en 2021 :

- Réduire la vulnérabilité des territoires

- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

Le PGRI élabore premièrement un diagnostic du risque d'inondation à l'échelle du bassin Seine Normandie. Ainsi il évalue les territoires particulièrement exposés au risque d'inondation, dont la commune de Saint-Pathus ne fait pas partie.



Il élabore ensuite une stratégie de gestion adaptée. Le PGRI s'articule également avec le SDAGE Seine-Normandie et le Plan d'Action Milieu Marin Manche – mer du Nord.

5.8. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le PRGPDI d'Ile de France a été approuvé par le Conseil Régional d'Ile-de-France par délibération le 21 novembre 2019. Il présente à l'horizon 6 et 12 ans un plan d'action à suivre en faveur de la prévention des déchets ainsi que des mesures destinées à l'optimisation de leur gestion.

Le document possède 9 grandes orientations :

- Lutter contre les mauvaises pratiques
- Assurer la transition vers l'économie circulaire
- Mobilisation générale pour réduire nos déchets : mieux produire, mieux consommer, lutter contre les gaspillages
- Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui » : réduire le stockage
- Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique
- La valorisation énergétique : une contribution à la réduction du stockage et un atout francilien spécifique
- Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers

- Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus
- Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles

La commune de Saint-Pathus organise le tri des déchets en assurant un ramassage semestriel pour les ordures ménagères (poubelle verte) et le tri (poubelle bleue), ainsi que les déchets verts sur la période d'avril à novembre. De plus, la CCPMF procède à une phase de test en distribuant des nouvelles poubelles munies d'une puce. A terme, le but est de facturer le ménage selon sa quantité de déchet afin de favoriser l'attention portée au gaspillage et en réduire la production.

La commune dispose d'un ramassage des encombrants trois fois par an. Le SMITOM du nord Seine et Marne gère deux déchetteries à disposition des habitants, à Monthyon et à Dammartin-en-Goële. C'est également le SMITOM qui est en charge du traitement et de la valorisation des déchets pour la commune.

Le centre d'enfouissement des déchets de Fresnes-sur-Marne produit également de l'électricité à partir du biogaz produit par la décomposition des déchets.

Enfin, la réalisation du plan climat de la Communauté de communes Plaines et Monts de France a permis à la commune d'équiper ses groupes scolaires d'un composteur et d'un système de récupération des déchets valorisables. Le SMITOM propose également aux particuliers d'acquérir des composteurs individuels de jardin, leur permettant de transformer déchets verts et fermentescibles en compost.

5.9. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH de l'Ile-de-France a été adopté par arrêté préfectoral le 20 décembre 2017.

Le document possède 5 grandes orientations :

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

Le SRHH fixe pour la CCPMF un objectif de production de 60 logements par an dont 3 logements sociaux minimum. Il fixe également des objectifs annuels planchers en termes de rénovation énergétique du parc existant :

- 150 logements individuels
- 10 logements privés collectifs
- 5 logements sociaux

Il indique également un déficit de places d'hébergement que la communauté de commune doit combler :

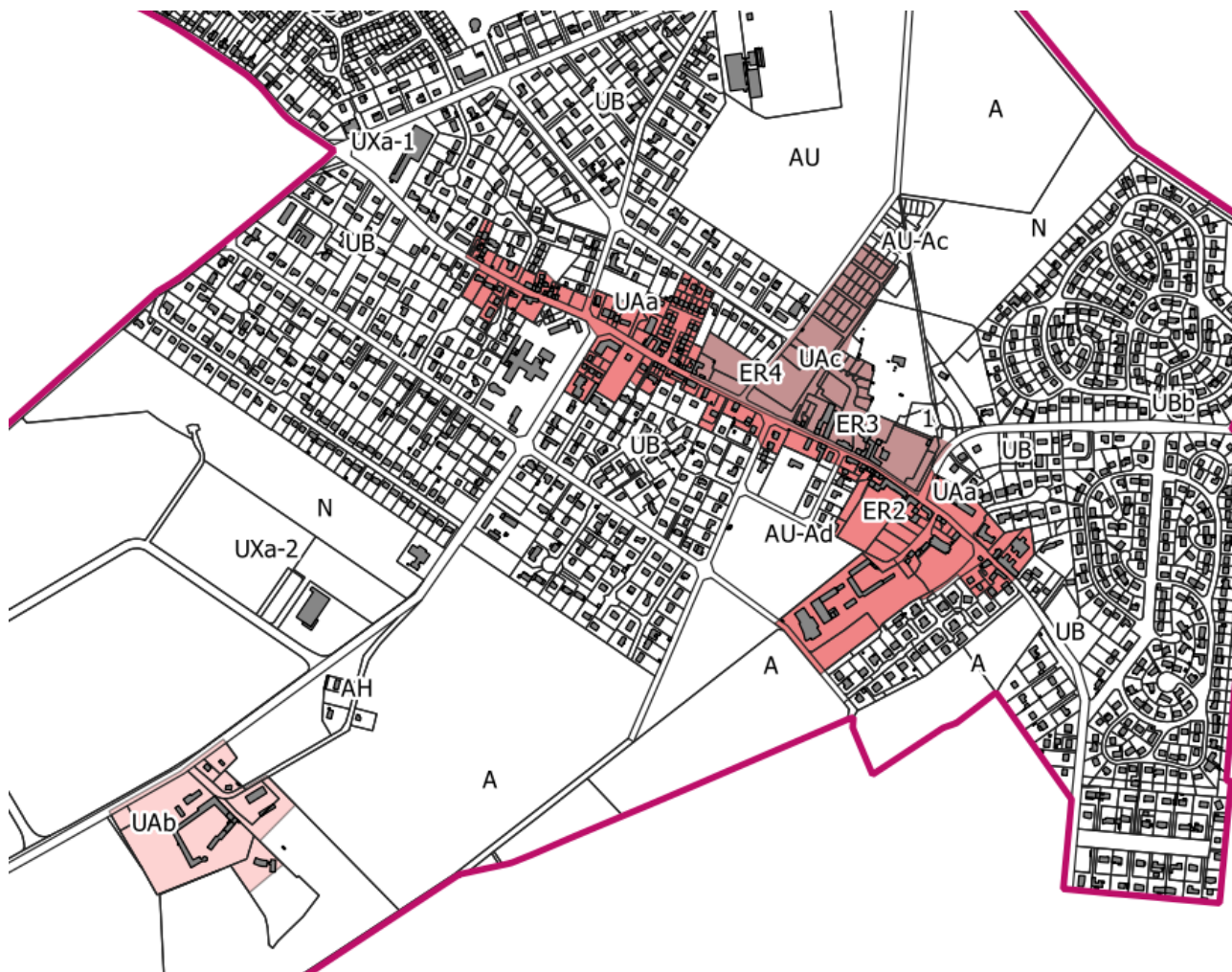
- 13 places en hébergement avec pensions familiales
- 20 places en hébergement en résidences sociales et offre en intermédiation

6. CHAPITRE 6 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le zonage : principes de délimitation générale

Les zones urbaines

Les zones UA : tissu ancien du cœur de bourg

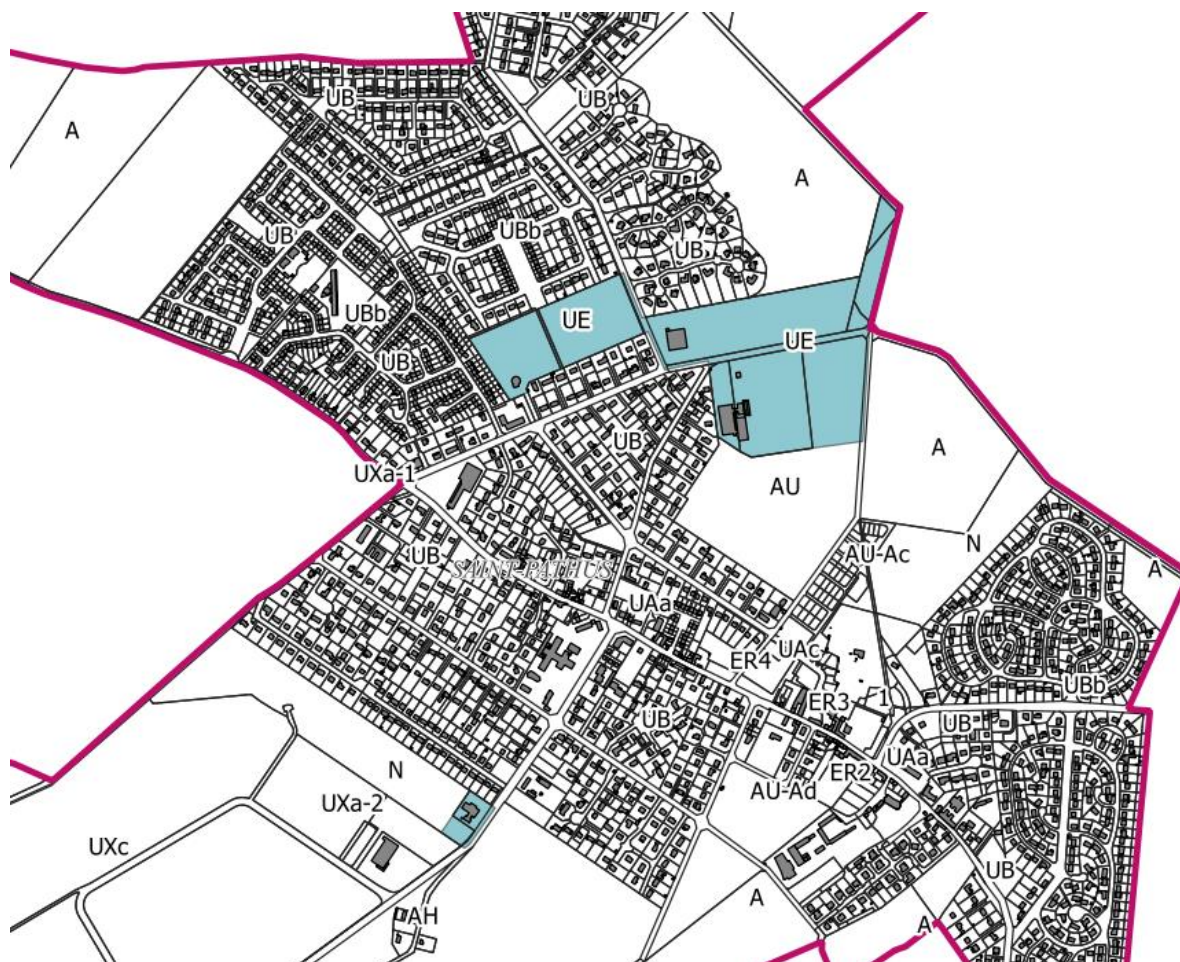


Axe du PADD	Traduction dans le règlement graphique
Affirmer la densité et le caractère historique du centre bourg	Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg ancien de la commune de St Pathus, essentiellement le long de la rue du Plessis et à l'ancienne ferme de Noefort. Le tissu y est composé notamment de bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de service. Les constructions y sont le plus souvent implantées en ordre continu et à l'alignement des voies. Quelques bâtiments plus récents se sont implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Il s'agit essentiellement de bâtiments de type rez-de-chaussée plus combles, mitoyens ou plus isolés sur les parcelles.
Privilégier la logique de renouvellement urbain et consolider les quartiers urbanisés en permettant la réhabilitation du bâti ancien et la densification, notamment dans le tissu ancien,	Elle est divisée en 3 sous-secteurs : UAa pour le centre ancien amené à évoluer, UAb pour le bâti ancien sans évolution autre que de la réhabilitation possible (ferme de Noefort), situé en lisière de l'espace agricole, et UAc pour les extensions anciennes aujourd'hui en cours de renouvellement via le projet cœur de bourg.

Diversifier l'offre de logements en accompagnant la demande croissante en termes de petits logements.

La zone est divisée en deux sous-secteurs : UBa abritant une densité moyenne et UBb à forte densité.

Les zones UE : zones d'équipements publics



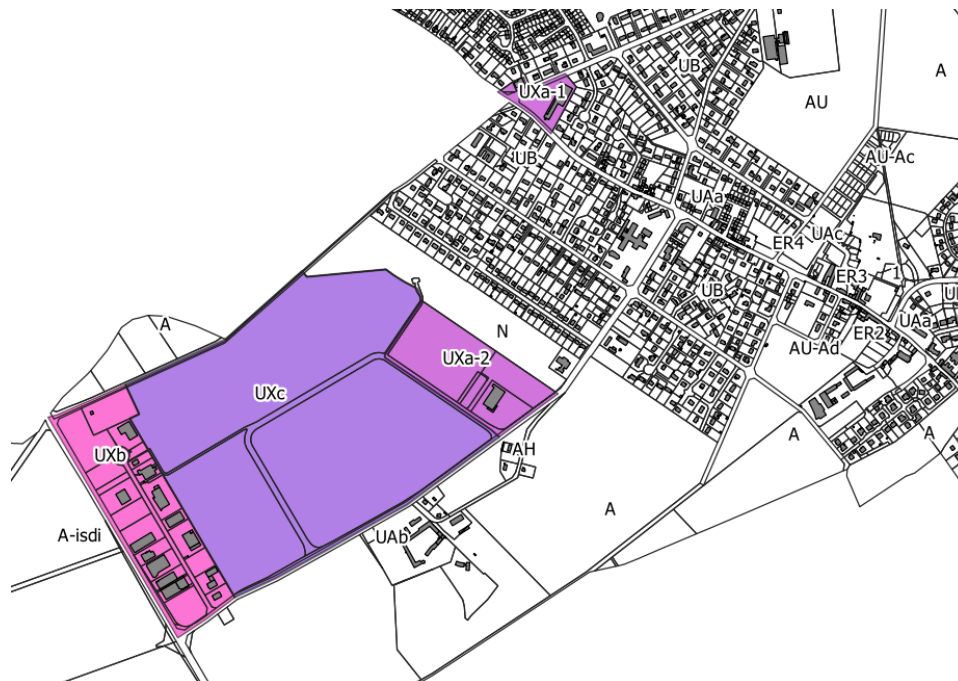
Diversifier l'offre d'équipement à proximité du centre ancien

Réaliser de nouveaux équipements en lien avec la croissance de la population et mener une réflexion sur la mutualisation de ces derniers

Elles regroupent les équipements publics : espaces verts ou de détente et des équipements collectifs d'intérêt général.

Les équipements sont implantés sur de grandes parcelles en continuité des ensembles urbains existants, à proximité du centre-bourg.

Les zones UX : zones activité



Assurer la pérennité des activités économiques existantes,

La zone d'activité, antérieure au SDRIF, est aujourd'hui aménagée et en cours de lotissement.



La zone Ux correspond aux zones d'activités regroupant les zones industrielles et d'activités commerciales. L'implantation de ce type de bâti s'est fait sur de grandes parcelles et de manière libre. Les zones Ux sont regroupées au sud-ouest de la commune. La zone d'activités située au sud de Saint-Pathus est essentielle au développement économique communal et intercommunal, en effet, il s'agit de l'unique zone d'activité de la communauté de communes Plaines et Monts de France.

La zone UX comprend deux sous-secteur : Uxe sur la zone d'activité Louis Braille (hauteurs plus importantes) et UXb sur la zone centrale.

Les zones A et N

Les zones A : zones agricoles



Favoriser le maintien des activités agricoles,
Maintenir l'emprise des espaces agricoles, naturels
et forestiers.

Elles regroupent des zones affectées aux exploitations de culture ou d'élevage ou dont la qualité agronomique des sols est à valoriser.

Les zones A accueillent également le bâti agricole ayant vocation à se développer.

Elles constituent près de 50% des terrains de la commune et tout son pourtour Sud-Ouest et Nord.

Les zones A et N

Le secteur A-isdj



Protéger les personnes et les biens vis à vis des nuisances et risques naturels et technologiques du territoire.

Le secteur A-isdj de la zone A (zone agricole) concerne les parcelles numérotées ZH1, ZH6, ZH10, ZH11, ZH19 et ZH25, toutes situées à l'Ouest de la RN 330.

Ces parcelles ont vocation à accueillir des installations de stockage de déchets inertes. Cette localisation, en retrait des zones d'habitation, a vocation à préserver les habitants des nuisances éventuelles liées à ce type d'activité.

Ainsi, le règlement de la zone A-isdj autorise les installations de stockage de déchets inertes, soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les zones N : zones naturelles

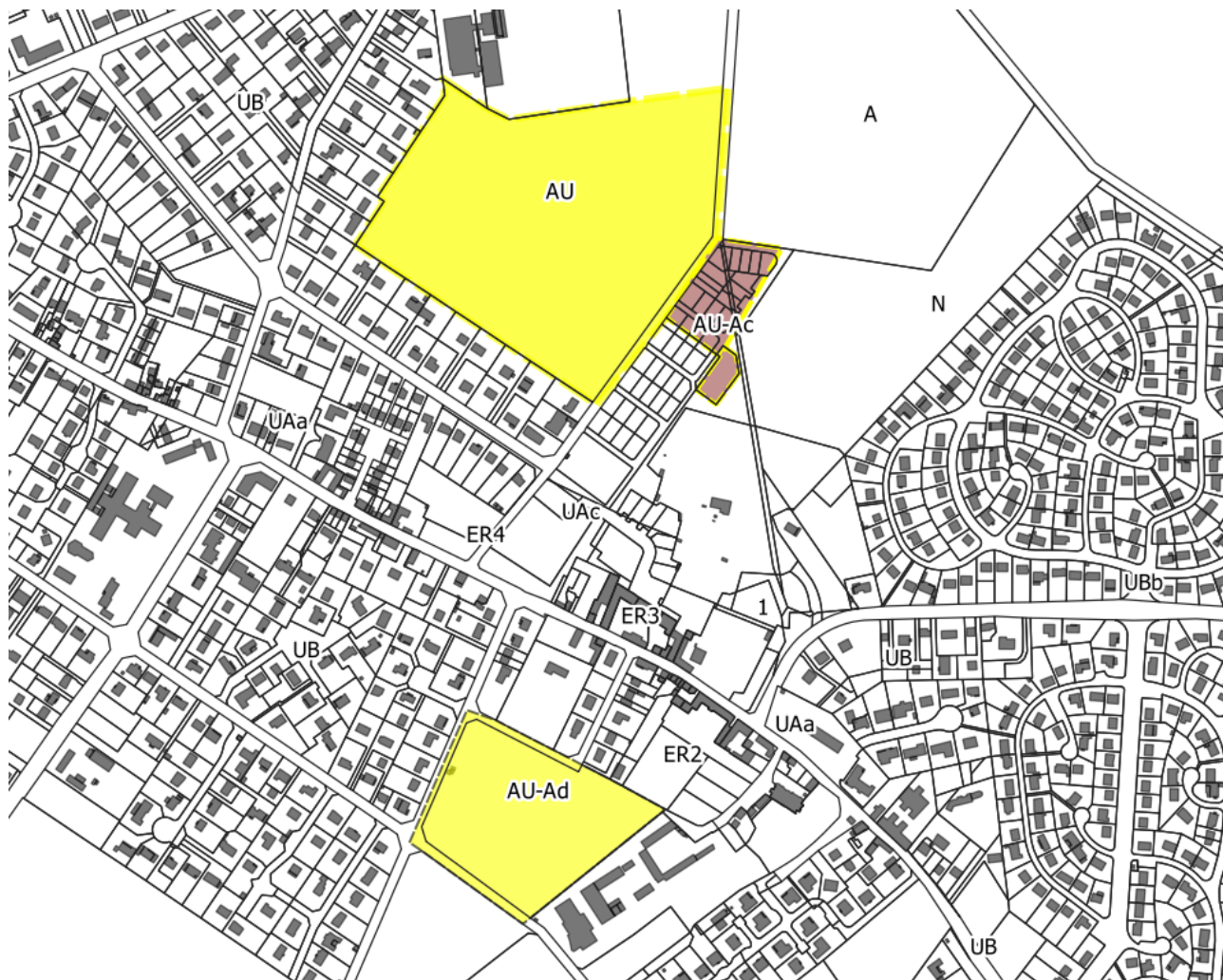


Préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains,
Maintenir l'emprise des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Elles regroupent des espaces plantés, boisés ou jardinés ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière ou aux carrières ainsi qu'aux loisirs de plein-air.
Il s'agit essentiellement de boisements subsistant en lisière de l'espace urbanisé et à préserver pour leur rôle dans les continuités de la trame verte et bleue et d'interface.
Elles sont pour la plupart également couvertes par des prescriptions surfaciques précisant leur nature et assurant un renforcement de la protection.

Les zones d'extension : zones AU

Les zones AU : à destination d'habitat



Moduler la
démographie

L'objectif de la municipalité de Saint-Pathus est d'encadrer la croissance de la population communale au terme du PLU. La commune connaît ces dernières années un regain d'attractivité à conforter et maîtriser.

La commune compte une zone d'extension principale (incluant le secteur AUC), dans une enclave à proximité immédiate du centre-ville et de ses équipements principaux.

Une seconde zone d'extension AU-Ad permet au sud la création de logements à destination des seniors, à proximité des équipements et services du centre-bourg, dans un écrin boisé.

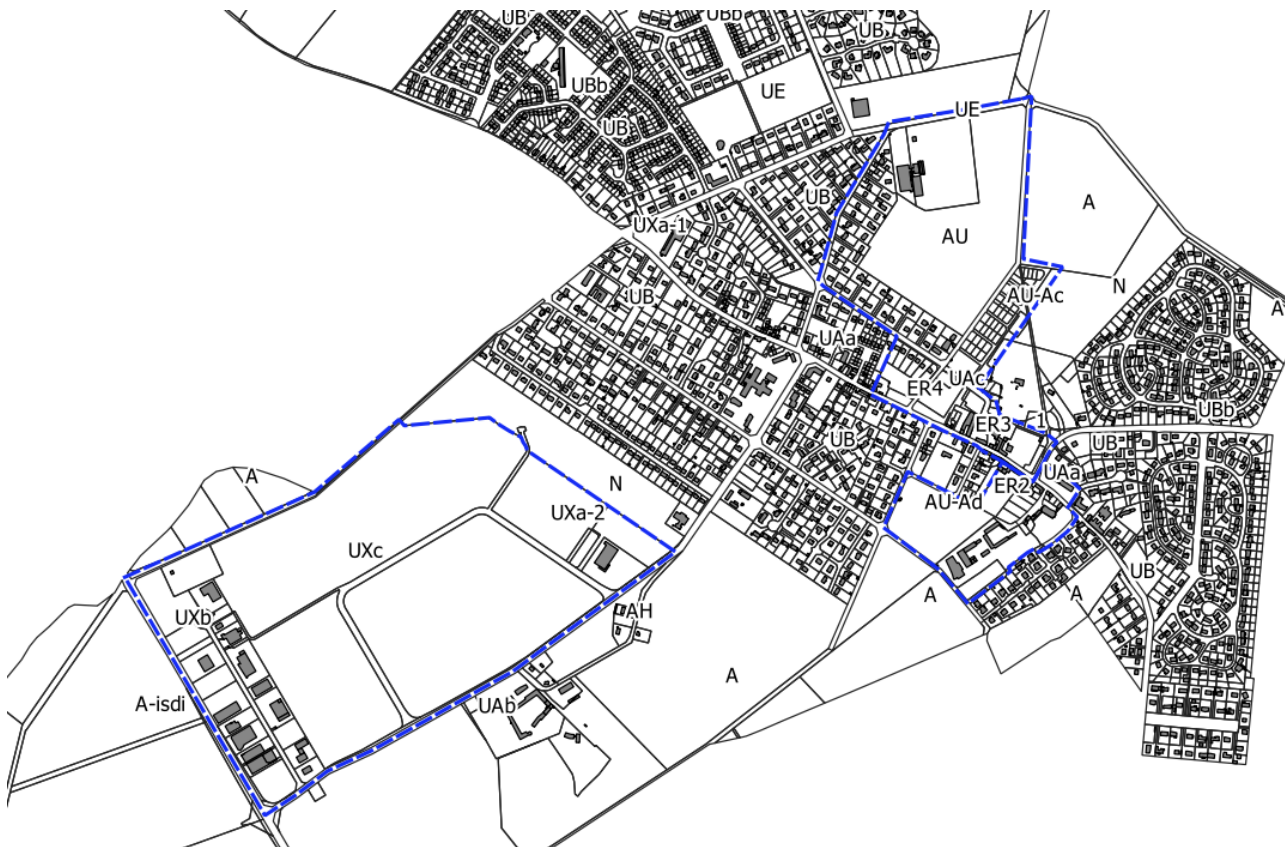
Ces zones d'extension permettent la création de 300 logements afin de répondre aux besoins en développement établis par le PADD.

Ces zones correspondent aux secteurs d'urbanisation préférentielle identifiés au SDRIF. La zone principale au nord fait l'objet de la phase 2 de l'opération cœur de ville, en continuité du tissu bâti existant.

Les zones AH : bâti isolé en zone agricole	
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune.	Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ces secteurs sont habituellement constitués d'éléments « urbains » isolés en zone naturelle ou agricole. Ici il s'agit d'une ancienne ferme ayant muté et étant vouée à se développer en frange sud du bourg.

Les prescriptions graphiques

Périmètres d'OAP :



Les OAP sont obligatoires sur toutes les zones d'extension.

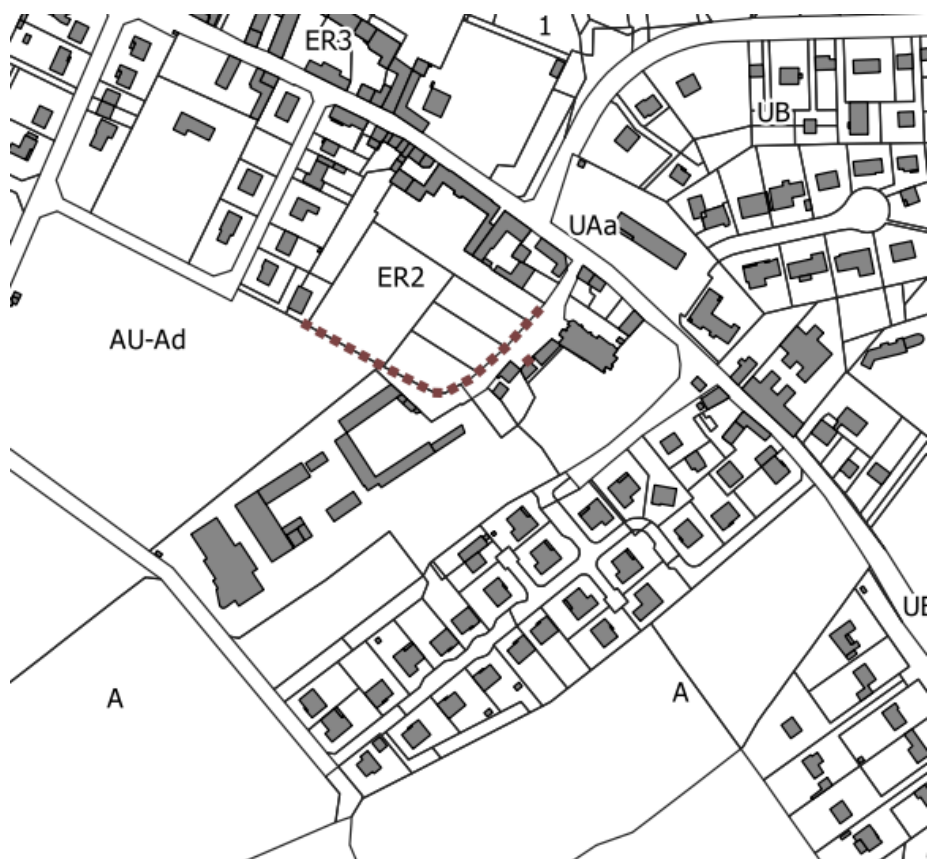
Orientation du PADD	Traduction règlementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. La commune souhaite poursuivre la requalification du centre-ville.	L'OAP Cœur de bourg a pour objectif de valoriser le patrimoine ancien du centre-ville de Saint Pathus, notamment par l'aménagement d'équipements collectifs dans le respect de l'identité historique du secteur. Afin de conforter les liens avec les espaces naturels qui créent ici une pénétrante verte dans la ville, ce secteur recouvre des zones non-urbanisées, c'est pour cette raison également qu'il est classé en partie en AU-Ac et fait l'objet d'une OAP.
Accueillir de nouvelles activités respectueuses du cadre urbain et naturel	La commune compte un large secteur à vocation d'activité, entre des parcelles déjà vouées à l'industrie et au commerce. Ce terrain est déjà en partie viabilisé et des permis de construire y sont instruits par la commune.
Moduler la démographie	La commune compte deux zones AU, dans des enclaves à proximité immédiate du centre-ville et de ses équipements principaux. Ces zones correspondent aux secteurs d'urbanisation préférentielle identifiés au SDRIF. La partie nord fait l'objet de la phase 3 de l'opération cœur de ville, en continuité du tissu bâti existant tandis que la partie sud dite du « Prieuré » est dédiée aux seniors.

Alignements végétaux :



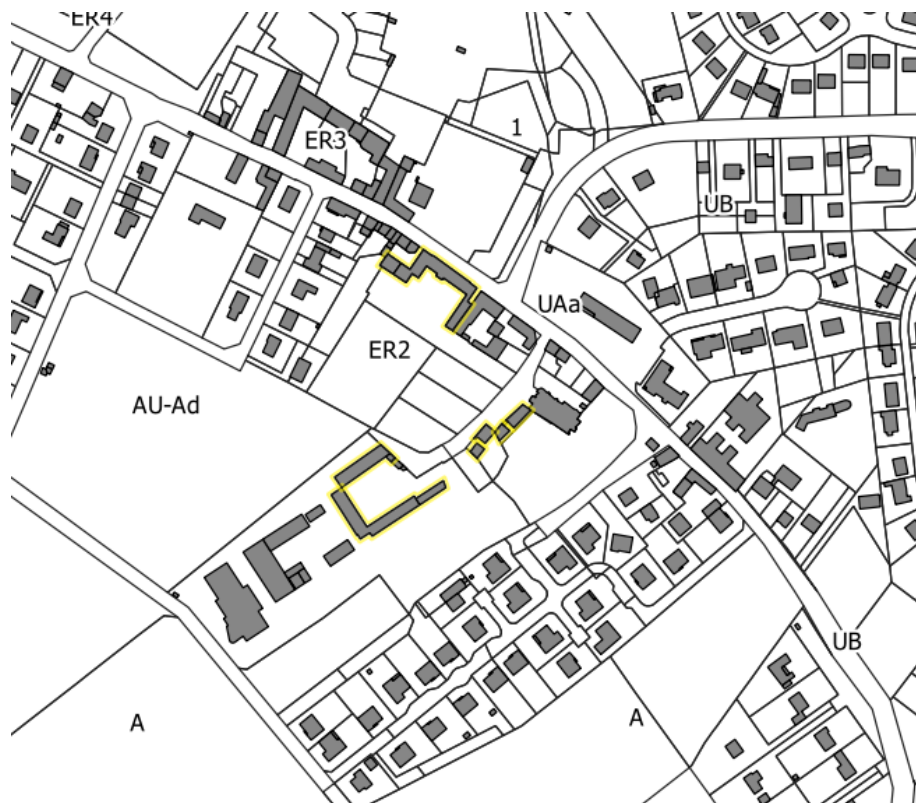
Orientation du PADD	Traduction règlementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. Protéger les sites remarquables et l'environnement Préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains,	Il s'agit d'alignements d'arbres marquant des perspectives et participant à la trame verte et bleue et à l'identité paysagère locale, notamment autour de la vallée de la Théroutanne et des zones humides ou encore pour marquer les axes historiques comme la rue de Noëfort. Ils permettent de freiner les ruissellements, de créer des continuités vertes pour la biodiversité et d'aménager la lisière avec l'espace agricole. Il s'agit ainsi non seulement de préserver mais également de valoriser ces alignements d'arbres et haies.

Mur à protéger :



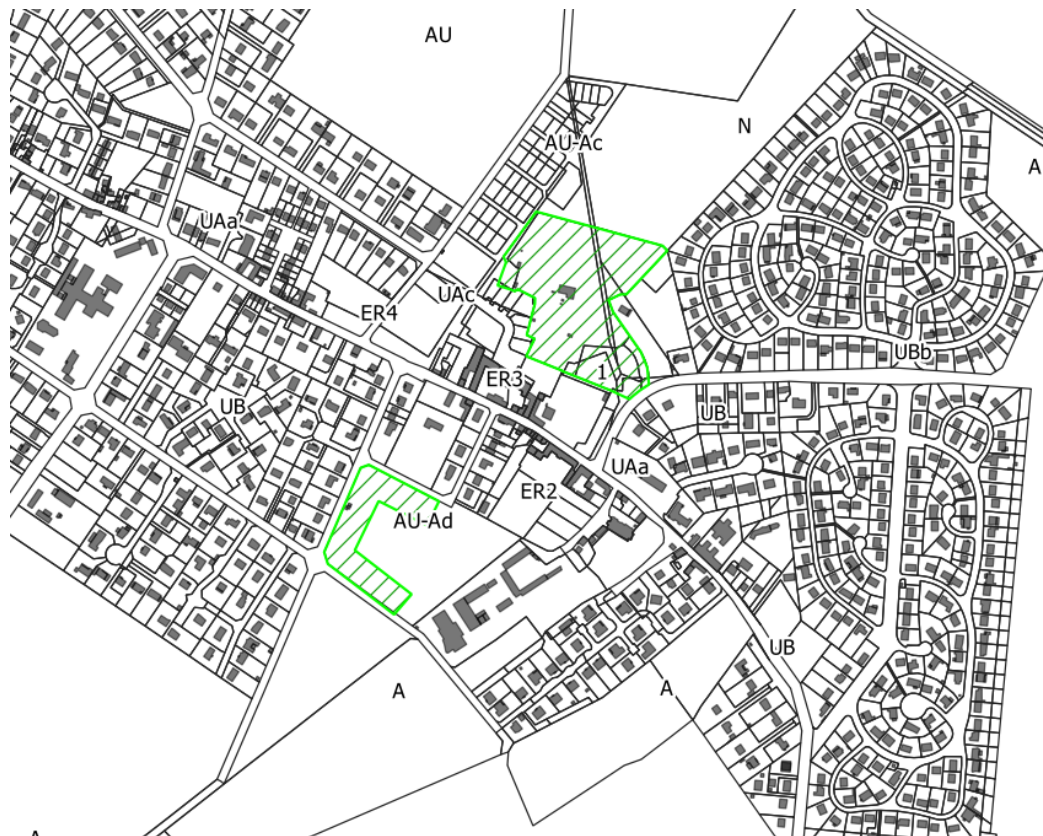
Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune.	Le secteur du Prieuré, face à l'église, fait l'objet d'une OAP et de prescriptions spécifiques relatives à des éléments architecturaux ponctuels à préserver et valoriser. Les murs et murets identifiés doivent être conservés et entretenus. Leur destruction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Le percement de ces murs et murets est autorisé à condition de ne pas perturber leur qualité.

Bâti protégé :



Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune.	Ces prescriptions concernent une partie du domaine des Brumiers, la bibliothèque municipale installée dans une ancienne bâtisse et plusieurs bâtiments en meulière rue de l'église. Ils sont également couverts par une OAP. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémediables. La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades. Tous les travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Bois protégés :



Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. Protéger les sites remarquables et l'environnement Préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains,	Les bois concernés au nord appartiennent à l'ancien parc du château et au secteur du Prieuré. Le projet doit permettre la conservation des bois existants et proposer le développement et l'extension de ceux-ci. Les végétaux seront à dominante indigène, afin de leur assurer la meilleure pérennité, une bonne intégration paysagère, ainsi que le développement de la biodiversité. Les masses boisées doivent être protégées et leur pérennité et leur renouvellement assurés. Ces boisements constituent les poumons verts de la ville, ils sont à valoriser mais également visent à être étendus à l'avenir afin de reconstituer de vastes continuités vertes permettant notamment une meilleure gestion de l'eau et des îlots de chaleur.

Espaces Boisés Classés (EBC) :



Orientation du PADD	Traduction règlementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. Protéger les sites remarquables et l'environnement Préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains,	Les EBC participent de la biodiversité, de la gestion de l'eau et de la gestion des îlots de chaleur urbains notamment. Ils sont ici implantés sur des boisements résiduels structurants pour la trame verte et bleue de la commune. Le projet doit permettre la conservation des bois existants et proposer le développement et l'extension de ceux-ci. Tout changement d'affectation du sol est interdit. Les masses boisées doivent être protégées et leur pérennité et leur renouvellement assurés. La plantation de nouveaux boisements peut être exigée. La superficie totale de ces EBC est de 6,1 hectares sur la commune.

Espaces verts :



Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Protéger les sites remarquables et l'environnement	Ces espaces peuvent être de deux catégories : publics ou privés. Il s'agit des grands parcs aménagés par la ville comme le parc de Noefort ou autour de l'étang des petits Ormes mais aussi de plus petits espaces verts ou d'éléments subsistant du parc du château Les espaces de respiration dans l'urbain doivent être maintenus et l'organisation du bâti doit privilégier l'ouverture du paysage Le projet doit tenir compte de l'ensemble des composantes du site et assurer la bonne conservation des arbres présents sur le site. Il doit limiter l'imperméabilisation, et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces en pleine terre. Les clôtures doivent être végétalisées avec des essences champêtres et doivent être composées de préférence d'essences locales pour les arbres et arbustes.

Zone humide :



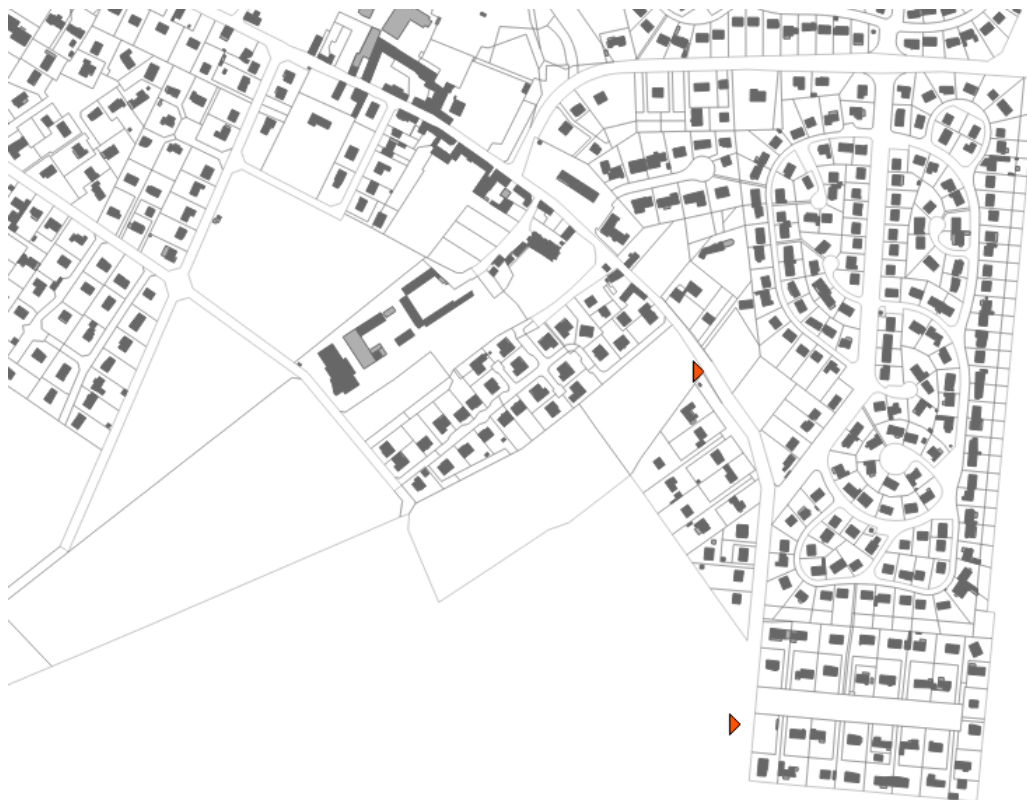
Orientation du PADD	Traduction règlementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. Protéger les sites remarquables et l'environnement	Ces éléments viennent en complément de ceux identifiés par la DRIEE. Ils sont à protéger pour leur rôle dans la trame verte et bleue. Le lit et l'écoulement des cours d'eau à ciel ouvert doivent être conservés. Les milieux humides doivent être protégés. Les projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces de pleine terre. Toutefois seule les zones humides de classe 1 et 2 sont protégées au PLU. Cette mesure fait suite au diagnostic des zones humides mené dans le cadre de la procédure de soumission à évaluation environnementale suite au 1^{er} arrêt du projet de PLU.

Mare potentielle :



Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. Protéger les sites remarquables et l'environnement	Ces éléments sont inventoriés par la SNPM. Ils sont à protéger pour leur rôle dans la trame verte et bleue. Sont autorisés sous condition : - Les installations ou ouvrages à impacts sur la luminosité nécessaire à la vie et la circulation aquatique, - Les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de détruire des frayères et zones de croissance, - L'entretien générant une extraction de sédiments n'est accepté que s'il vise : - à restaurer-améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement, - ou à assurer la sécurité des biens et des personnes ou la salubrité publique. Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites.

Cône de vue :



Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. Protéger les sites remarquables et l'environnement Préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains,	Les vues sont soumises aux dispositions de l'article L.151-19° du code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.

Le règlement	
Les zones urbaines	
Les zones UA : tissu ancien du cœur de bourg	
Nature de l'occupation	En zone UA, les règles visent à permettre une mixité des fonctions urbaines tout en limitant les risques de nuisances pour les riverains. En effet, les occupations telles que l'industrie ne peuvent avoir leur place dans une zone à vocation principale d'habitation. De même les activités susceptibles de produire du bruit par la présence de public ou des odeurs nauséabondes comme les poulaillers, sont interdites. Ainsi, sont interdits : ➤ Les activités agricoles. (sauf secteur UAb dans le cadre de réhabilitation) ➤ Les exploitations forestières ➤ Les commerces de gros. ➤ Les cinémas, salles d'arts et de spectacle et centres de congrès ➤ Les équipements sportifs et recevant du public ➤ Les activités industrielles. ➤ les entrepôts. ➤ Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. ➤ L'ouverture de carrière. ➤ Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. ➤ Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. ➤ Les constructions à usage de poulailler. La zone UAb ne permet que la réhabilitation du bâti existant afin de conserver les éléments les plus anciens et patrimoniaux de la commune.
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 20m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer. (10m en zone UAc car l'alignement sur la rue du Plessis y est très marqué). L'implantation pourra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie. Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées : - Sur les deux limites séparatives pour les façades sur rue inférieures à 8m ; - Sur au moins une limite latérale pour les façades sur rue comprises entre 8 et 16m ; - Sur une ou plusieurs limites séparatives pour les façades supérieures à 16m. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m. Les bâtiments (hors abris de jardin et extensions) implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 8m. (2m en zone UAc qui présente une densité plus forte du fait de la typologie d'ancien corps de ferme qui subsiste et du projet communal développé dans l'OAP Cœur de Ville) Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement. Emprise au sol : 50% d'emprise au sol maximum autorisée et obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre. Les commerces sont limités à 200m² de surface utile.

Hauteur :

La hauteur des constructions est fixée à 11m maximum au faîtage en zones UAa et UAb (R+2+c pour les secteurs d'équipement) et entre 4m et 13m en zone UAc en correspondance au projet Cœur de Ville développé dans l'OAP.

Les caves en sous-sol sont interdites.

Ces règles visent à assurer une cohérence avec le tissu bâti existant tout en permettant l'évolution et la densification du quartier.

Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardins ou aux équipements d'intérêt général et ouvrages techniques. Des exceptions peuvent également être prévues pour la préservation d'éléments de patrimoine.

Il est également possible de réaliser des attiques afin de varier les formes architecturales à condition de respecter une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade pour des raisons de covisibilité.

Caractéristiques architecturales:

Le règlement encadre la pente des toitures, les caractéristiques des ouvertures et des clôtures et l'harmonie des matériaux afin d'assurer une cohérence avec le bâti ancien, une bonne gestion des eaux de pluie et un éclairage suffisant.

Néanmoins afin de permettre les innovations techniques certaines exceptions sont prévues comme les ossatures bois.

Traitement environnemental et paysager :

Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte. Une obligation de planter pour les surfaces libres est également prévue (paliers de 300m²).

Equipements et réseaux :

Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple).

Le stationnement des 2 roues est encouragé

Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

.

Les zones UB : tissu mixte en continuité du centre ancien	
Nature de l'occupation	En zone UB, les règles visent à permettre une mixité des fonctions urbaines tout en limitant les risques de nuisances pour les riverains. En effet, les occupations telles que l'industrie ne peuvent avoir leur place dans une zone à vocation principale d'habitation. De même les activités susceptibles de produire du bruit par la présence de public ou des odeurs nauséabondes comme les poulaillers, sont interdites. Ainsi, sont interdits : ➤ Les activités agricoles. ➤ Les exploitations forestières ➤ Les commerces de gros. ➤ Les cinémas, salles d'arts et de spectacle et centres de congrès ➤ Les équipements sportifs et recevant du public ➤ Les activités industrielles. ➤ les entrepôts. ➤ Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. ➤ L'ouverture de carrière. ➤ Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. ➤ Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. ➤ Les constructions à usage de poulailler. Néanmoins afin de permettre une plus grande mixité fonctionnelle certaines occupations sont autorisées si elles n'impliquent pas de nuisances ou d'impact environnemental : ➤ Logement et hébergement ➤ Artisanat et commerce de détail associé jusqu'à 300m²; ➤ Restauration ; ➤ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ➤ Hébergement hôtelier et touristique ; ➤ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; ➤ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ; ➤ Bureaux
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Afin de répondre aux demandes de division parcellaire sur l'arrière des parcelles, deux règles différentes sont mises en place dans la zone UB entre le premier rang et le second : création d'une bande A de 50 mètres puis d'une bande B de 50 mètres à 100 mètres. Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 6m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer. Ce retrait permet notamment d'intégrer les stationnements à la parcelle mais également une végétalisation des clôtures. Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées : - Sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 4m en bande A, 6m en cas de baies, - Sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 6m en bande B afin d'assurer l'intimité en cas de division parcellaire. 6m également en zone UB moins dense. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à

la limite séparative sera au moins égale à 4m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairement.

Emprise au sol :

40% d'emprise au sol maximum autorisée (sauf dans le cas d'une extension inférieure à 40m² en zone UBb)

et obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre afin de conserver le caractère paysager de ces quartiers tout en permettant la densification afin d'éviter l'étalement urbain.

Hauteur :

La hauteur des constructions est fixée à 11m maximum au faîtage conformément au bâti existant dans ces zones.

Les caves en sous-sol sont interdites.

Ces règles visent à assurer une cohérence avec le tissu bâti existant tout en permettant l'évolution et la densification du quartier.

Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardins ou aux équipements d'intérêt général et ouvrages techniques. Des exceptions peuvent également être prévues pour la préservation d'éléments de patrimoine.

Il est également possible de réaliser des attiques afin de varier les formes architecturales à condition de respecter une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade pour des raisons de covisibilité.

Caractéristiques architecturales:

Le règlement encadre la pente des toitures, les caractéristiques des ouvertures et des clôtures et l'harmonie des matériaux afin d'assurer une cohérence avec le bâti ancien, une bonne gestion des eaux de pluie et un éclairement suffisant.

Néanmoins afin de permettre les innovations techniques certaines exceptions sont prévues comme les ossatures bois.

Dans un souci d'intégration des extensions et annexes, les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Traitement environnemental et paysager :

Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte. Ainsi la surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Equipements et réseaux :

Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple).

Le stationnement des 2 roues est encouragé

Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

	La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés : Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain. Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.
Les zones UE : zones d'équipements publics	
Nature de l'occupation	Elles regroupent les équipements publics : espaces verts ou de détente et des équipements collectifs d'intérêt général et activités pouvant être associées aux pratiques culturelles. Ainsi sont autorisés dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation : - L'artisanat et le commerce de détail associé - La restauration - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Les cinémas, salles d'arts et de spectacle, centres de congrès et d'expositions - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (et locaux techniques associés) - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les équipements sportifs et autres équipements recevant du public Ces zones étant voisines des secteurs d'habitat, et afin de ne pas générer de nuisances (notamment sonores) supplémentaires pour les populations, y sont interdits : - Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. - L'ouverture de carrière. - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. - Les constructions à usage de poulailler.
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Au vu des volumétries et contraintes techniques de ce type de bâtiments, il n'est pas fixé de règle pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ; la reconstruction à l'identique après démolition ou la réhabilitation. En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article «Caractéristiques des clôtures». Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m afin de préserver l'ensoleillement et l'accès technique aux façades. Emprise au sol : Au vu des volumétries et contraintes techniques de ce type de bâtiments, il n'est pas fixé de règle concernant l'emprise au sol. Néanmoins afin de gérer les eaux de pluies et d'assurer un cadre de vie

qualitatif, il y a obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre afin de conserver le caractère paysager de ces quartiers tout en permettant la densification afin d'éviter l'étalement urbain.

Hauteur :

En dehors des équipements, services publics et ouvrages techniques, la hauteur des constructions est fixée à R+2+combles ou attiques, conformément au bâti existant dans ces zones.

Les caves en sous-sol sont interdites.

Ces règles visent à assurer une intégration des équipements dans leur environnement naturel, paysager et urbain afin de répondre au besoin en équipement de la commune sans porter atteinte au cadre de vie.

Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardins ou aux équipements d'intérêt général et ouvrages techniques. Des exceptions peuvent également être prévues pour la préservation d'éléments de patrimoine.

Il est également possible de réaliser des attiques afin de varier les formes architecturales à condition de respecter une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade pour des raisons de covisibilité.

Caractéristiques architecturales:

Le règlement encadre la pente des toitures, les caractéristiques des ouvertures et des clôtures et l'harmonie des matériaux afin d'assurer une cohérence avec le bâti ancien, une bonne gestion des eaux de pluie et un éclairage suffisant.

Traitement environnemental et paysager :

Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte. Ainsi la surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Equipements et réseaux :

Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple).

Le stationnement des 2 roues est encouragé

Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Les zones UX : zones activité	
Nature de l'occupation	Elles regroupent les zones industrielles et d'activités commerciales. Ces activités existantes sont essentielles à l'attractivité économique de la commune. Les occupations du sol autorisées correspondent donc aux entreprises en place mais également à leurs évolutions prévues. Les secteurs Uxa (1-2) sont dédiés au commerce, à proximité du centre-bourg, tandis que les zones UXb et UXc sont des secteurs d'activité artisanale et industrielle). Ainsi sont autorisés dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation : - L'artisanat et le commerce de détail associé - Le commerce de gros - La restauration en secteur UXb uniquement - Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle - L'hébergement hôtelier et touristique - Les logements de service accolés au bâtiment principal - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales - Les industries - Les bureaux - Les entrepôts
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 4m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer. Cette règle vise notamment à aménager les espaces d'interface en bordure de l'espace public dans une optique de préservation de la qualité de vie (ensoleillement, végétation etc.). Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 6m afin de préserver l'ensoleillement et l'accès technique aux façades. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être accolés ou en retrait d'au moins 4m. Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement. Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain afin de gérer les eaux de pluies et d'assurer un cadre de vie qualitatif, il y a également obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre afin de conserver le caractère paysager de ces quartiers tout en permettant la densification afin d'éviter l'étalement urbain. Hauteur : En dehors des équipements, services publics et ouvrages techniques, la hauteur des constructions est fixée à 11m au faîtage, conformément au bâti existant dans ces zones. La zone Uxec correspond à un projet déjà défini sur le secteur Louis Brail et permet ainsi des hauteurs plus importantes (25m), notamment en lien avec la topographie du site. Les caves en sous-sol sont interdites. Ces règles visent à assurer une intégration des activités dans leur environnement naturel, paysager et urbain afin de répondre au besoin en équipement de la commune sans porter atteinte au cadre de vie. Caractéristiques architecturales: Le règlement encadre la pente des toitures, les caractéristiques des ouvertures et des clôtures et l'harmonie des matériaux afin d'assurer une cohérence avec le bâti voisin, une bonne gestion des eaux de pluie et un éclaircissement suffisant. Néanmoins les contraintes sont ici allégées au vu des spécificités techniques de ce type de zone.

Traitement environnemental et paysager :

Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte. Ainsi la surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Equipements et réseaux :

Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple).

Le stationnement des 2 roues est encouragé

Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Les zones A et N	
Les zones A : zones agricoles	
Nature de l'occupation	Elles regroupent des zones affectées aux exploitations de culture ou d'élevage ou dont la qualité agronomique des sols est à valoriser. Y sont ainsi uniquement autorisés les activités agricoles et les logements nécessaires à celles-ci.
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 10m par rapport aux voies ou à défaut de manière contigüe ou en continuité d'une construction existante. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 2.5m compte-tenu de la configuration des corps de ferme. Ces règles visent à protéger l'ensoleillement et la salubrité des bâtiments, à assurer une distance des nuisances sonores générées par la route mais également à conserver les vues depuis l'espace agricole voisin. Emprise au sol : Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées. Une obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre est imposée afin de conserver l'esprit rural des lieux et de ne pas engendrer de ruissellements supplémentaires en lien avec l'usage agricole des parcelles alentours. Hauteur : La hauteur des constructions est fixée à 15m maximum au faîtage conformément aux bâtiments existants et aux nécessités techniques (engins etc.). Les caves en sous-sol sont interdites. Ces règles visent à assurer une cohérence avec le tissu bâti existant tout en permettant l'évolution du secteur. Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardins ou aux équipements d'intérêt général et ouvrages techniques. Des exceptions peuvent également être prévues pour la préservation d'éléments de patrimoine. Caractéristiques architecturales: Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de l'ardoise ou de la tuile Les murs des bâtiments doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures ne seront constituées que de grillage doublé de haies vives. Leur hauteur totale n'excédera pas 1.80m. Ces règles visent à assurer une vue harmonieuse à l'arrivée sur la commune et des continuités naturelles et hydrauliques tout en permettant à l'activité agricole de se développer. Traitement environnemental et paysager : Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte. Equipements et réseaux : Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple). Le stationnement des 2 roues est encouragé

	Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies. Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis. La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés : Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain. Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.
--	--

Les zones N : zones naturelles	
Nature de l'occupation	Elles regroupent des espaces plantés, boisés ou jardinés ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière ou aux carrières ainsi qu'aux loisirs de plein-air. Y sont ainsi uniquement autorisés les exploitations forestières et équipements sportifs de plein-air. La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 10m par rapport aux voies ou à défaut de manière contigüe ou en continuité d'une construction existante. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 2.5m en harmonie avec le bâti agricole voisin. Ces règles visent à protéger l'ensoleillement et la salubrité des bâtiments, à assurer une distance des nuisances sonores générées par la route mais également à conserver les vues depuis l'espace agricole voisin. Emprise au sol : Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées. Une obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre est imposée afin de conserver l'esprit rural des lieux et de ne pas engendrer de ruissellements supplémentaires en lien avec l'usage agricole des parcelles alentours. Hauteur : La hauteur des constructions est fixée à 15m maximum au faîtage conformément aux bâtiments existants et aux nécessités techniques (engins etc.). Les caves en sous-sol sont interdites. Ces règles visent à assurer une cohérence avec le tissu bâti existant tout en permettant l'évolution du secteur. Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardins ou aux équipements d'intérêt général et ouvrages techniques. Des exceptions peuvent également être prévues pour la préservation d'éléments de patrimoine. Caractéristiques architecturales: Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de l'ardoise ou de la tuile Les murs des bâtiments doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures ne seront constituées que de grillage doublé de haies vives. Leur hauteur totale n'excédera pas 1.80m. Ces règles visent à assurer une vue harmonieuse à l'arrivée sur la commune et des continuités naturelles et hydrauliques. Traitement environnemental et paysager : Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte. Equipements et réseaux : Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant

l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple).

Le stationnement des 2 roues est encouragé

Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Les zones d'extension : zones AU et OAP	
Les zones AU : à destination d'habitat	
Nature de l'occupation	Afin de s'intégrer en harmonie avec les secteurs d'habitat voisins, la nature d'occupation de ces zones d'extension à vocation d'habitat y est similaire : En zone AU, les règles visent à permettre une mixité des fonctions urbaines tout en limitant les risques de nuisances pour les riverains. En effet, les occupations telles que l'industrie ne peuvent avoir leur place dans une zone à vocation principale d'habitation. De même les activités susceptibles de produire du bruit par la présence de public ou des odeurs nauséabondes comme les poulaillers, sont interdites. Ainsi, sont interdits : ➤ Les activités agricoles. ➤ Les exploitations forestières ➤ Les commerces de gros. ➤ L'hébergement hôtelier et touristique (à concentrer dans le centre-ville), sauf en secteur AU-Ac en continuité du centre-bourg; ➤ Les cinémas, salles d'arts et de spectacle et centres de congrès ➤ Les équipements sportifs et recevant du public (sauf en AU-Ac) ➤ Les activités industrielles. ➤ les entrepôts. ➤ Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. ➤ L'ouverture de carrière. ➤ Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. ➤ Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. ➤ Les constructions à usage de poulailler. Néanmoins afin de permettre une plus grande mixité fonctionnelle certaines occupations sont autorisées si elles n'impliquent pas de nuisances ou d'impact environnemental : ➤ Logement et hébergement ➤ Artisanat et commerce de détail associé jusqu'à 300m², sauf secteur AU-Ad; ➤ Restauration ; ➤ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ➤ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; ➤ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ; ➤ Bureaux (sauf AU-Ad) Le sous-secteur AUAc correspond à la continuité de la zone UAc et présente les mêmes règles. Le sous-secteur AU-Ad correspond au secteur du prieuré.
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 10m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer. Cette bande permettra d'assurer les stationnements à la parcelle, une continuité de bâti et une certaine densité des futurs projets. A l'alignement ou en retrait de 6m (si en continuité d'une construction existante). En zone AU-Ac l'implantation pourra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie. L'implantation pourra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées :

- Sur les deux limites séparatives pour les façades sur rue inférieures à 8m ;
- Sur au moins une limite latérale pour les façades sur rue comprises entre 8 et 16m ;
- Sur une ou plusieurs limites séparatives pour les façades supérieures à 16m.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m. En zone AU, les constructions peuvent être implantées à 2,5 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues principales.

Les bâtiments (hors abris de jardin et extensions) implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 2m afin de limiter les secteurs d'extension en assurant une certaine densité dans les futurs projets.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

Emprise au sol :

50% d'emprise au sol maximum autorisée et obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre.

Hauteur :

La hauteur des constructions est fixée à 9m soit R+1+combles (13m en zone AU-Ac soit R+2+attique ou toit-terrasse) au faîtage, notamment afin de permettre l'aménagement de combles habitables.

Les caves en sous-sol sont interdites.

Ces règles visent à assurer une cohérence avec le tissu bâti existant tout en permettant l'évolution et la densification du quartier.

Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardins ou aux équipements d'intérêt général et ouvrages techniques. Des exceptions peuvent également être prévues pour la préservation d'éléments de patrimoine.

Il est également possible de réaliser des attiques afin de varier les formes architecturales à condition de respecter une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade pour des raisons de covisibilité.

Caractéristiques architecturales:

Le règlement encadre la pente des toitures, les caractéristiques des ouvertures et des clôtures et l'harmonie des matériaux afin d'assurer une cohérence avec le bâti ancien, une bonne gestion des eaux de pluie et un éclaircissement suffisant.

Néanmoins afin de permettre les innovations techniques certaines exceptions sont prévues comme les ossatures bois.

Traitement environnemental et paysager :

Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte.

Equipements et réseaux :

Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple).

Le stationnement des 2 roues est encouragé

Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés :

	Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain. Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée. .
OAP	PADD : - Offrir un choix plus large de types d'habitat : concevoir des formes urbaines dans une logique de durabilité avec notamment des logements collectifs et intermédiaires. « La phase 1 sera divisée en trois secteurs à destination d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel. Cette phase totalisera environ 210 logements. Du commerce sera également implanté en rez-de-chaussée des bâtiments de logements collectifs, le long du parvis paysager. La phase 3 pourra accueillir des typologies variées avec une densité moyenne de 27 logements/hectare » - Assurer la maîtrise de l'urbanisation : « Une extension d'environ 7,5 ha sera nécessaire afin d'absorber le besoin en logements à l'horizon 2030. Ces zones correspondent aux secteurs d'urbanisation préférentielle identifiés au SDRIF. La zone AU zone fait l'objet de la phase 3 de l'opération cœur de ville, en continuité du tissu bâti existant. Cette zone présentera une densité minimum de 27 log/ha. » - Dynamiser la vie locale et renforcer l'identité communale poursuivre la requalification du centre-ville afin de lui conférer une cohérence d'ensemble, notamment à travers l'aménagement des espaces publics, conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune. Équiper la commune : OAP cœur de ville : « Un secteur dédié à la réalisation d'équipements publics est également identifié en continuité du complexe sportif. » soit environs 2000m² dédiés à de l'équipement dans ce secteur d'OAP. OAP Prieuré : « L'OAP sectorielle couvrant la zone du Prieuré définit les conditions d'aménagement garantissant la requalification de centre-ville ancien, notamment à travers l'aménagement d'espaces publics mais également à réaliser de nouveaux d'équipements publics au sein du bâti ancien, valorisant ainsi le patrimoine bâti » En cohérence avec l'objectif de croissance démographique, il s'agit de : - préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains, - mettre en valeur la trame verte intra-urbaine (parc, jardins privatifs, alignement d'arbres...), « Le quartier proposera des espaces publics récréatifs aménagés. Les alignements d'arbres identifiés seront préservés. La multiplicité des éléments paysagers et récréatifs à créer, maintenir ou valoriser couplée avec la création de liaisons douces participeront à la trame paysagère du site, mais lui offriront aussi un réseau varié de respirations urbaines. » sauvegarder le maillage des espaces de nature et des cheminements piétons et cyclistes : OAP centre : « Toutes les voies créées au sein des nouveaux secteurs seront partagées entre les différents modes. Une liaison piétonne longera la rue de la maison neuve et permettra de relier la rue du capitaine Leuridan située en centre-ville au complexe sportif. Ces liaisons douces proposeront des itinéraires alternatifs aux voies existantes ou à créer. Elles permettront de relier les différentes entités du secteur de projet : les équipements, les espaces publics paysagers, les espaces dédiés à l'habitat. » OAP Prieuré : « Le réseau de liaisons douces existant sera complété par de nouveaux cheminements afin de relier les différents équipements et d'apporter une cohérence et une unité à ce vaste espace public

	formant le centre-ville »
--	---------------------------

Les zones AH : bâti isolé en zone agricole	
Nature de l'occupation	En zone AH, les règles visent à permettre un développement de ces secteurs ciblés tout en limitant les risques de nuisances pour les riverains et l'impact sur l'environnement agricole voisin. En effet, les occupations telles que l'industrie ne peuvent avoir leur place dans une zone à vocation principale d'habitation. De même les activités susceptibles de produire du bruit par la présence de public ou des odeurs nauséabondes comme les poulaillers, sont interdites. Ainsi, sont interdits : ➤ Les activités agricoles. ➤ Les exploitations forestières ➤ L'hébergement y compris hôtelier et touristique ➤ La restauration ➤ Les commerces de gros. ➤ Les cinémas, salles d'arts et de spectacle et centres de congrès ➤ Les équipements sportifs et recevant du public ➤ Les activités industrielles. ➤ les entrepôts. ➤ Les bureaux ➤ Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. ➤ L'ouverture de carrière. ➤ Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. ➤ Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. ➤ Les constructions à usage de poulailler. Concernant les logements, seules les annexes et extensions des logements existants sont par ailleurs autorisées.
Conditions de l'occupation du sol	Implantation : Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 6m par rapport aux voies et aux limites séparatives conformément à l'implantation actuelle des bâtiments et à la position du secteur entre deux voies. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 8m. Ces règles visent à protéger l'ensoleillement et la salubrité des bâtiments, à assurer une distance des nuisances sonores générées par la route mais également à conserver les vues depuis l'espace agricole voisin et l'identité urbaine du lieu. Emprise au sol : 30% d'emprise au sol maximum autorisée et obligation de planter un arbre par tranche de 300m² d'espace libre afin de conserver l'esprit rural des lieux et de ne pas engendrer de ruissellements supplémentaires en lien avec l'usage agricole des parcelles alentours. Hauteur : La hauteur des constructions est fixée à 11m maximum au faîtiage. Les caves en sous-sol sont interdites. Ces règles visent à assurer une cohérence avec le tissu bâti existant tout en permettant l'évolution du secteur. Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardins ou aux équipements d'intérêt général et ouvrages techniques. Des exceptions peuvent également être prévues pour la préservation d'éléments de patrimoine.

Il est également possible de réaliser des attiques afin de varier les formes architecturales à condition de respecter une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade pour des raisons de covisibilité.

Caractéristiques architecturales:

Le règlement encadre la pente des toitures, les caractéristiques des ouvertures et des clôtures et l'harmonie des matériaux afin d'assurer une cohérence avec le bâti ancien, une bonne gestion des eaux de pluie et un éclairage suffisant.

Néanmoins afin de permettre les innovations techniques certaines exceptions sont prévues comme les ossatures bois.

Traitement environnemental et paysager :

Le règlement vise à conserver la topographie naturelle des sites, à préserver le système hydraulique en place et notamment à éviter l'imperméabilisation. La trame verte et les continuités paysagères sont également prises en compte.

Equipements et réseaux :

Le règlement encadre la superficie et l'emplacement des places de stationnements afin d'assurer la chaîne de déplacements tout en préservant les espaces piétons et publics des parkings sauvages et en évitant l'imperméabilisation. Notamment, le règlement est assoupli quant à la configuration des emplacements de stationnement sur les parcelles privatives (pas d'obligation de couverture par exemple).

Le stationnement des 2 roues est encouragé

Concernant les accès, ils sont limités au strict nécessaire et le règlement énonce les éléments à prendre en compte pour leur positionnement pour un aménagement efficient (pente, trafic etc.). Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

La desserte par les réseaux est encadrée de manière à assurer un apport suffisant en eau potable et un traitement des eaux usées suffisants et adaptés :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

Le cas échéant les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Récapitulatif des surfaces par type de zone

1AUAc	0,81
1AUAd	2,88
AU	7,54
Total zones AU	11,23
A	189,15
AH	0,5
A-isdi	55,6
Total zones A	245,25
N	11,6
UAa	11,57
UAb	4,08
UAc	5,41
UB	117,45
UBb	54,41
UE	16,25
UXa-1	1,34
UXa-2	6,14
UXb	10,49
UXc	40,12
TOTAL Zones U	267,26

CHAPITRE 6 : INDICATEURS DE SUIVI

6.1. Indicateurs environnementaux

Domaine	Indicateurs	Valeur initiale	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
			Etat	Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Surfaces de zones humides	1,5 ha	X	X		Tous les 5 ans	Commune
	Qualité des cours d'eau	Bonne	X		X	Annuelle	Agence de l'eau
	Qualité des nappes souterraines	Bonne	X		X	Tous les 5 ans	Agence de l'eau
	Consommation d'eau par habitant		X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale		X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource en eau/consommation d'eau)		X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Qualité des rejets des stations d'épuration	Bonne		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
Biodiversité	Continuités écologiques repérées et cartographiées			X		Annuelle	Orthophoto plan
	Consommation annuelle moyenne des espaces urbanisés total	0,93 ha	X			Tous les 5 ans	Orthophoto plan
	Consommation annuelle moyenne des espaces urbanisés habitables	0,31 ha	X			Tous les 5 ans	Orthophoto plan
	Part des logements produits dans le tissu existant	/		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
Biodiversité	Densité de logements	1 052 hab/km ²		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces EBC présentes sur le territoire communal	5,8 ha				Tous les 5 ans	Orthophoto plan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)				X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
Nuisances	Habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores				X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
Energie / Air / Climat	Linéaire de liaisons douces dédiées			X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements (travail)	1,6 %		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)
	Part d'emplois occupés par les habitants dans la commune	14,5 %		X		Tous les 5 ans	INSEE

Domaine	Indicateurs	Valeur initiale	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
			Etat	Résultat	Efficacité		
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules)	65,1 %				Tous les 5 ans	INSEE
	Moyenne annuelle des indicateurs d'émission de PM2,5	8 µg/m³	X		X	Tous les 5 ans	Indice ATMO ou équivalent
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel/tertiaire »		X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Part des émissions de GES du secteur « transport »		X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable (installations solaires, éoliennes,...)			X		Tous les 5 ans	Collectivités concernées (aides attribuées)
	Dépollution/Requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de sites ou surface de sols réhabilités)				X	Tous les 5 ans	Commune
Sols							

6.2. Indicateurs de l'évolution socio-démographique et urbaine

Ces indicateurs sont dérivés du diagnostic socio-économique. S'ils ne sont pas directement liés aux thématiques environnementales, ils sont néanmoins à prendre en compte dans le suivi de l'impact du projet territorial sur l'environnement car les conséquences des variations socio-dynamiques peuvent significativement influencer les incidences.

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
Croissance démographique	Nombre de nouveaux logements réalisés en constructions neuve et en renouvellement	X	X	X	Échéance 3 ans après approbation et 2030	Suivi des permis de construire
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	Évolution annuelle des surfaces urbanisées				Échéance 3 ans après approbation et 2030	Localisation des permis de construire et de la taille des terrains.
	Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la commune					
	Surface urbanisée par habitant				Échéance 3 ans après approbation et 2030	Évolution de la tâche urbaine (orthophoto) Projets d'aménagement
	Part de logements construits en renouvellement et en extension					
Dynamiques de constructions dans les espaces urbanisés	Densité de l'urbanisation résidentielle (densité des logements construits)				Échéance 3 ans après approbation et 2030	Projets d'aménagement
	Part des logements individuels dans la construction neuve					
Mixité sociale	Évolution du nombre de logements sociaux.	X	X	X	Échéance 3 ans après approbation et 2030	Dépôt de la demande d'autorisation pour les secteurs concernés. Statistiques INSEE
	Nombre de logements dévolus au logement social par opérations.					

7. CHAPITRE 7 : RESUME NON TECHNIQUE

7.1. État Initial de l'Environnement

✓ Rappel

Le PLU fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement, processus itératif qui vise à analyser les incidences positives et négatives du projet sur l'environnement, de manière proportionnée aux enjeux de la commune.

Au regard de ses « atouts » et ses « faiblesses », la commune a ainsi cherché à composer un projet qui permette un développement :

- Qui protège et mette en valeur ses richesses, notamment ses richesses naturelles
- Qui évite et réduise, voire si nécessaire compense ses incidences négatives sur l'environnement. Il s'agit là des incidences de son développement : accueil d'habitats et d'éventuelles activités nouvelles.



6 27

Schéma simplifié du rôle de l'évaluation des incidences sur l'environnement

✓ Résumé des enjeux environnementaux du territoire communal

Socle physique et géographique

la commune de Saint-Pathus est située sur un plateau céréalier, appuyé contre les buttes de la Goële. Le sol, plan est très peu modelé, seuls les mouvements modérés de la vallée de la Théroutanne et de ses affluents, et les flancs de la vallée de la Gergogne animent sa surface.

La commune est implantée à une altitude variant de 95 à 105 mètres et est dominée par La Ferme des Brumiers. Au fond de la vallée de la Théroutanne, on observe une suite de peupleraies formant un relief sur le plateau. La commune compte deux zones humides à enjeux ainsi que les mares associées à la vallée de la Théroutanne. Quatre boisements principaux sont également implantés sur la commune.

Concernant l'hydrographie, plusieurs préconisations de gestion sont prises en compte :

- Assurer un entretien régulier des cours d'eau.
- Aider à leur restauration en rétablissant les continuités écologiques et sédimentaires.
- Lutter contre les inondations

La gestion des ressources

La ressource en eau :

Saint-Pathus fait partie du bassin Seine-Normandie et de l'unité hydrographique (AH) Marne aval, fortement recalibrée affaiblissant la diversité des milieux. Les pratiques agricoles impactent l'état des cours d'eau.

L'eau potable à saint-Pathus est gérée en affermage par la communauté de communes Plaines et Monts de France, elle est d'origine souterraine. Elle provient d'un forage situé sur la commune.

Les eaux usées de Saint-Pathus sont traitées par la station d'épuration d'Oissey-Saint-Pathus construite en 1984 et chargée d'environ 60 % de la charge nominale.

L'assainissement à Saint-Pathus est exclusivement collectif. C'est également la communauté de communes Plaines et Monts de France qui est en charge de l'assainissement collectif de la commune.

L'énergie et les gaz à effet de serre :

La consommation régionale en 2005 (année de référence des SRCAE) était bien plus élevée que celle des autres régions. En revanche, Compte tenu de la forte densité, la consommation par habitant était inférieure à la moyenne nationale. Cette consommation énergétique était principalement due aux secteurs du bâtiment et des transports.

Depuis 2005, la consommation énergétique régionale tend à la baisse, tout en restant dans un contexte de croissance de la population et des emplois. En Ile-de-France, en 2005, les émissions s'élevaient à 50 millions de tonnes équivalent CO₂. Ces émissions sont presque toutes liées aux consommations énergétiques du territoire.

Seule une faible part de l'énergie consommée en Ile-de-France est produite sur le territoire (environ 11 %). En 2009, près de 5 % de l'énergie consommée étaient des énergies renouvelables et de récupération.

La réalisation du plan climat de la Communauté de communes Plaines et

Monts de France a permis à la commune d'équiper ses groupes scolaires d'un composteur et d'un système de récupération des déchets valorisables.

L'environnement bâti

Le centre ancien de la commune compte un patrimoine bâti assez concentré entre la rue du Jeu d'Arc et la Grande Rue. L'église du XII^e siècle est inscrite aux Monuments Historiques et certains éléments comme des murs, et alignements bâtis sont à préserver. Le pourtour de la commune est marqué par de l'habitat pavillonnaire. L'entrée de ville sud depuis la RD41 est caractérisée par la présence de la ferme des Brumiers et son parc.

L'accessibilité et les déplacements

Saint-Pathus est traversé au sud par la RN 330. La RD 9d relie le centre-ville à la RN 330. Cette voie a été redimensionnée afin d'anticiper la circulation générée par le projet de zone d'activités. La RD 9e1 traverse l'enveloppe urbaine de la commune dans un axe nord-ouest/sud-est.

Le territoire communal ne dispose pas de gare SNCF. La gare la plus proche est celle du Plessis-Belleville, située à 5 km environ, soit moins de 10 minutes en voiture. La gare de Dammartin_Juilly_Saint-Mard, également desservie par la ligne K du Transilien est située à 11 km, soit environ 15 minutes de la commune.

La commune de Saint-Pathus est desservie par deux lignes de bus quotidiennes et comporte 13 arrêts répartis dans l'enveloppe urbaine communale.

Le département de Seine et Marne est particulièrement adapté à la pratique du covoiturage. 60 % des habitants se déplacent en voiture et 80 % d'entre eux sont seuls dans leur véhicule.

Ainsi, une vingtaine d'aires de covoiturage ont été réalisées dans tout le département dont 4 à proximité de Saint Pathus.

La commune est traversée par de nombreux chemins pédestres.

Le stationnement est relativement aisé la plupart du temps, de par la présence de nombreux secteurs affectés au stationnement, il peut devenir ponctuellement difficile à certaines périodes particulières sur certains secteurs où l'attraction est alors forte (secteurs commerciaux, écoles). Encore faut-il relativiser la difficulté réelle et bien resituer la volonté des usagers de stationner au contact immédiat des zones d'attraction. Le stationnement résidentiel à Saint-Pathus s'effectue le plus souvent le long des voies ou sur de petites aires de stationnement dans certains lotissements.

Les risques, nuisances et pollutions

La totalité du territoire communal est soumise à un aléa moyen de retrait-gonflements des argiles. Aucun risque n'est identifié dans la commune concernant : Les cavités souterraines, les inondations, les mouvements de terrain, les séismes. Il existe toutefois des cavités souterraines (IDFAA0050121) issues d'une ancienne carrière, mais dont le tracé n'est pas cartographiable.

Le territoire communal est soumis aux nuisances sonores liées à N330 (catégorie 3), au sud de Saint-Pathus. La partie sud-ouest de la commune est exposée au bruit de la zone D du PEB, traduisant une exposition au bruit faible.

A l'échelle du département, la plateforme aéroportuaire et les grands axes routiers à fort trafic sont générateurs de particules d'oxyde d'azote nocif

pour la santé et la végétation.

La base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) répertorie quatre sites sur le territoire de Saint-Pathus.

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est recensé sur la commune. En revanche, les communes limitrophes de Lagny-le-Sec et Oissery possèdent chacune un site en limite communale.

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes Plaines et Monts de France, par le biais du Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM).

Deux déchetteries sont à disposition des habitants, l'une à Monthyon, l'autre à Dammartin-en-Goële. Elles sont gérées par le SMITOM du nord Seine et Marne.

C'est également le SMITOM qui est en charge du traitement et de la valorisation des déchets pour la commune.