



COMMUNE DE SAINT-PATHUS

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PATHUS

1A-RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 1

DIAGNOSTIC – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Vu pour être annexé à la DCM du :

Identification du document

Élément	
Titre du document	Rapport de présentation
Nom du fichier	1A-Rapport_de_Presentation-Partie1_APPRO
Version	06/09/2021 19:49:00
Rédacteur	LEA
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC

Sommaire

1. CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
1.1. PRESENTATION DE LACOMMUNE.....	6
1.1.1. Chiffres clés et situation géographique	6
1.1.2. Situation administrative	7
1.2. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	8
1.2.1. Une croissance démographique depuis 50 ans	9
1.2.2. Evolution des soldes naturel et migratoire	10
1.2.3. Une population jeune mais vieillissante	11
1.2.4. Taille des ménages	12
1.3. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES	13
1.3.1. Evolution du parc de logements	14
1.3.2. Composition du parc de logements	15
1.3.3. Statut des résidents	15
1.3.4. Ancienneté du parc de logements	16
1.3.5. Ancienneté d'emménagement	17
1.3.6. Les mécanismes de consommation de logements	18
1.4. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	22
1.4.1. Une population active qui croît et un taux de chômage en progression.....	23
1.4.2. Une population active fortement représentée par les employés et les professions intermédiaires	24
1.4.3. Une attractivité en hausse en terme d'emploi	25
1.4.4. Tissu économique	27
1.5. ACTIVITES ECONOMIQUES	28
1.5.1. Secteur industriel	29
1.5.2. Secteur commercial	30
1.5.3. Un déploiement du numérique en accélération sur le territoire	32
1.6. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....	33
1.6.1. Niveau d'équipement.....	34
1.6.2. L'accessibilité et les déplacements	38
1.6.3. Analyse des capacités de stationnement	45
1.6.4. Structure urbaine	51
1.6.5. Évolution de la tache urbaine sur les 10 dernières années.....	54
2. CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	66
2.1. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE.....	67
2.1.1. Socle physique.....	68
2.1.2. Les zones humides.....	73
2.1.3. Patrimoine paysager et bâti	79

2.2. LES RESSOURCES NATURELLES	91
2.2.1. La ressource en eau	92
2.2.2. Maîtrise de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre	94
2.3. LES EFFETS SUR LA SANTE HUMAINE	97
2.3.1. Qualité de l'air	98
2.3.2. Gestion des déchets	98
2.3.3. Nuisances sonores	99
2.3.4. Sites et sols pollués	101
2.3.5. Risques technologiques	102
2.3.6. Risques naturels	103
2.4. Historique du PLU	104
2.5. Principales dispositions réglementaires prévues par l'ancien PLU	105
2.5.1. Les zones urbaines	105
2.5.2. Les zones à urbaniser	107
2.5.3. Les zones agricoles	109
2.6. Plan de l'ancien PLU	110
2.7. Scénario « Au fil de l'eau »	111
3. CHAPITRE 3 : LES ENJEUX DU TERRITOIRE	112
3.1. Composition urbaine.....	113
3.2. Accessibilité et transports.....	115
3.3. Patrimoine bâti et paysager.....	117

1. CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1.1. Chiffres clés et situation géographique



Source : Altereo (Données : Géoportail)

La commune est située en région Ile-de-France, dans le département de Seine-et-Marne, en limite du département de l'Oise. Elle fait partie de l'arrondissement de Meaux, du canton de Mitry-Mory et de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France.

Aux portes du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, elle est située à moins de 60 km de Paris par la RN2 et à seulement 20 minutes de l'aéroport Paris-CDG. Cette rapidité d'accès aux zones économiques environnantes a favorisé son développement.

Saint-Pathus est très proche de la commune limitrophe d'Oissery, avec laquelle elle partage des équipements intercommunaux. Cette relation est renforcée par des éléments naturels comme la rivière ou la vallée.

Le territoire de Saint-Pathus est entouré par les communes de Marchémoret au sud et Oissery à l'est, toutes deux en Seine-et-Marne. Et par les communes de Lagny-le-Sec, Le Plessis-Belleville et Silly-le-Long à l'ouest et au nord, appartenant au département de l'Oise. Saint-Pathus a la particularité d'être, de loin, la commune la plus peuplée des communes citées. Elle possède également le territoire le plus petit, ce qui implique une densité nettement supérieure aux communes voisines.

Commune	Population (hab)	Superficie (km²)	Densité (hab/km²)
Saint-Pathus	6 007	5,71	1 052
Oissery	2 199	15,17	145
Marchémoret	561	7,04	80
Lagny-le-Sec	2 075	11,23	185
Le Plessis-Belleville	3 200	6,86	466
Silly-le-Long	1 170	11,35	103

1.1.2. Situation administrative

La commune de Saint-Pathus appartient à différents échelons territoriaux, dont :

1.1.2.1. La Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF)

La CCPMF a été créée le 1^{er} juin 2013 par la fusion de trois Communautés de Communes :

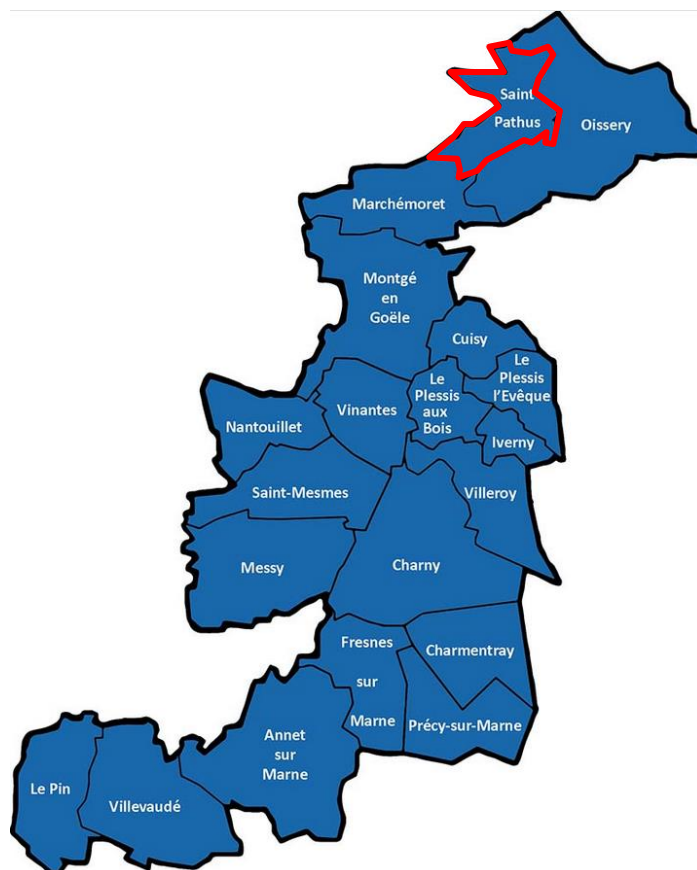
- Ex-CC du Pays de la Goële et du Multien (12 communes)
- Ex-CC de la Plaine de France (8 communes)
- Ex-CC des Portes de la Brie (13 communes)

Auxquelles se sont ajoutées les communes de : Le Pin, Compans, Mitry-Mory et Villeparisis.

Avec 37 communes en 2014 et une population de près de 110 000 habitants, ce fut la première intercommunalité de Seine-et-Marne en nombre d'habitants.

En application de la loi MAPTAM, à partir du 1^{er} janvier 2016, 17 des communes les plus peuplées de la CCPMF ont été intégrées à deux Communautés d'Agglomérations du Val d'Oise pour former une seule Communauté d'Agglomération (Roissy Pays de France).

Ainsi, la CCPMF ne regroupe plus aujourd'hui que 20 communes, dont Saint-Pathus, et près de 24 000 habitants.



Source : cc-pmf.fr

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace et schéma de cohérence territoriale
- Actions de développement économique
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Eau potable et assainissement collectif
- Actions de protection et de mise en valeur de l'environnement
- Actions en matière de cadre de vie
- Actions en matière de sécurité
- Soutien et développement de l'activité de l'harmonie intercommunale
- Action de développement du numérique

1.2. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Saint-Pathus est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUS :

- Une croissance démographique depuis 50 ans
- Un solde migratoire positif depuis 1999 témoignant d'un regain d'attractivité
- Une population relativement jeune
- Une part importante des familles avec plusieurs enfants assurant le renouvellement de la population
- Une faible diminution de la taille moyenne des ménages

CONTRAINTES :

- Un vieillissement constaté de la population
- Un rythme de croissance relativement modéré depuis 1990
- Une augmentation du nombre de famille sans enfant

ENJEUX :

- Confirmer l'attractivité de la commune
- Stabiliser l'indice de jeunesse en favorisant l'accueil de populations jeunes

1.2.1. Une croissance démographique depuis 50 ans

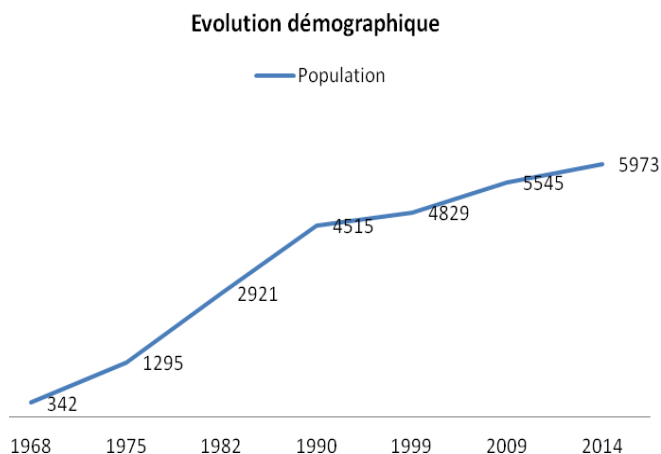
De 1968 à 2015, la population de Saint-Pathus a été multipliée par plus de 17 en passant de 342 à 6007 habitants.

Après une très forte croissance entre 1968 et 1990, le rythme s'atténue mais la population continue de croître.

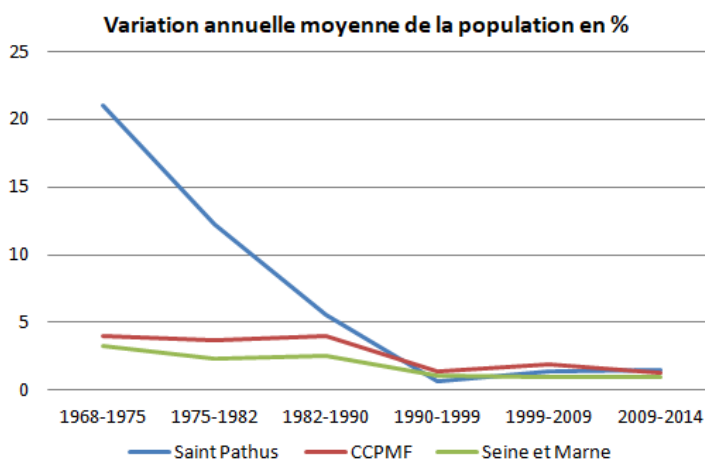
La croissance démographique la plus forte s'opère entre 1968 et 1975, période pour laquelle le taux de variation annuelle moyenne s'élève à 21 %. Cette augmentation importante s'est réalisée sous l'action conjuguée du glissement de population depuis Paris et sa proche banlieue vers les communes de la grande couronne et d'opérations immobilières souvent importantes menées sur la commune et destinées à répondre à cette demande. Cette pression foncière importante est principalement due à la proximité de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Si l'on compare le taux de croissance annuel moyen de la communauté de communes à celui du département, on constate que les courbes de croissance sont similaires bien que celle de la CCPMF soit légèrement supérieure.

La courbe de Saint-Pathus, largement au dessus sur la période 1968-1975, décroît progressivement jusqu'en 1990-1999 où elle passe légèrement en dessous des courbes de la CCPMF et de la Seine et Marne. Après 1999, la courbe croît de nouveau afin de rejoindre les deux autres.



Source : Altereo (données INSEE)



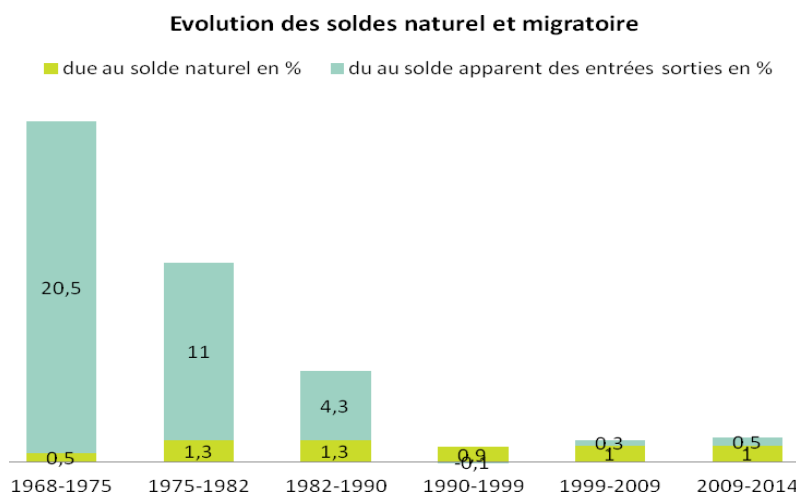
Source : Altereo (données INSEE)

1.2.2. Evolution des soldes naturel et migratoire

Jusqu'en 1990, l'augmentation de la population a surtout été due au solde migratoire¹. C'est encore entre 1968 et 1975 que le maximum a été atteint puisque près de 98 % des habitants supplémentaires provenaient de l'extérieur de la commune.

Sur la période 1990 et 1999, le solde migratoire est négatif (-0,1 %/an), l'augmentation de la population est alors due au solde naturel². Le taux de variation annuelle moyenne sur cette période est donc le plus bas avec 0,7 %.

A partir de 1999 la croissance reprend légèrement pour atteindre 1,5 % entre 2009 et 2014.



Source : Altereo (données INSEE)

De manière générale, et tout comme les soldes naturels de la CCPMF et de la Seine et Marne, le solde naturel de la commune est assez stable. Il oscille entre 0,5 et 1,3 %/an.

Le solde migratoire, lui décroît de manière importante entre 1968 et 1999 en passant de 20,5 à -0,1 %/an. Il remonte ensuite et atteint les 0,5 %/an entre 2009 et 2014 et se rapproche des soldes migratoires de la communauté de communes et du département.

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Saint-Pathus	Solde naturel	0,5	1,3	1,3	0,9	1	1
	Solde migratoire	20,5	11	4,3	-0,1	0,3	0,5
CCPMF	Solde naturel	0,3	0,4	0,7	0,7	0,9	0,9
	Solde migratoire	3,7	3,3	3,3	0,7	1	0,4
Seine et Marne	Solde naturel	0,7	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8
	Solde migratoire	2,5	1,7	1,7	0,4	0,2	0,1

Tableau comparatif des soldes naturels et migratoires

Source : Altereo (données INSEE)

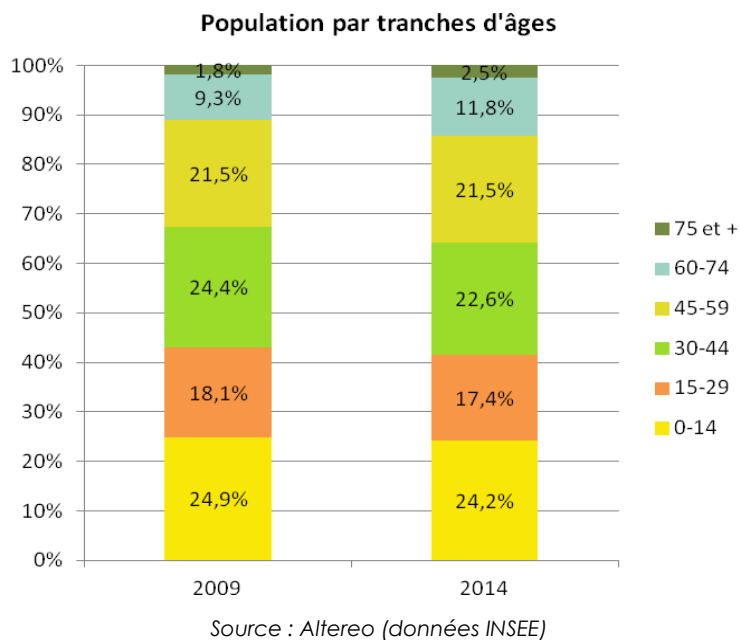
¹ Solde migratoire : C'est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité (source : Insee).

² Solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) : C'est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde est alors négatif (source : Insee).

1.2.3. Une population jeune mais vieillissante

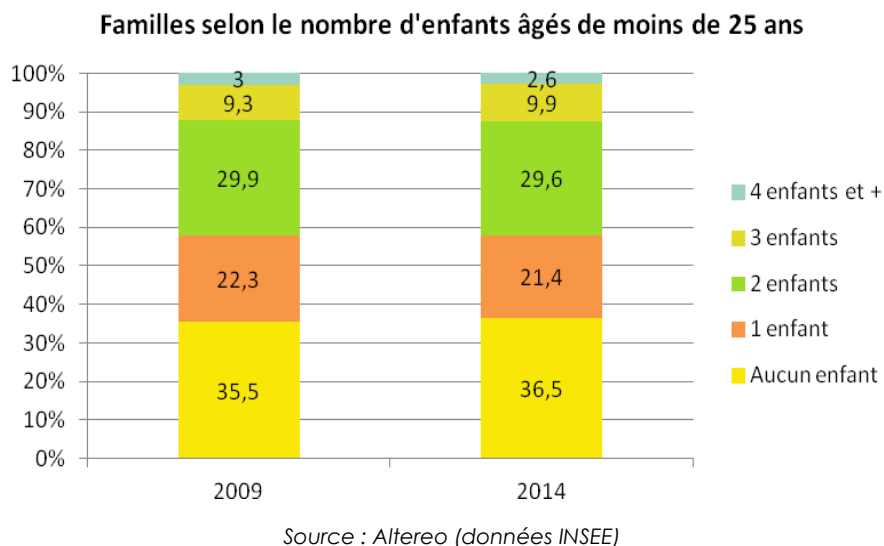
La population de Saint-Pathus est relativement jeune avec 64,2 % de la population ayant moins de 45 ans et seulement 14,3 % ayant plus de 60 ans.

L'indice de jeunesse³ de Saint-Pathus est de 221 % : il y a donc 221 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans. Les Pathusiens sont donc, en moyenne, bien plus jeune que la population de Seine et Marne (154 %) et légèrement plus âgés que la population de la CCPMF (243 %).



On observe un vieillissement de la population communale entre 2008 et 2014. Ce dernier, qui pourrait signifier un manque de renouvellement de la population n'est que relatif car ce phénomène de vieillissement touche l'ensemble du pays.

Toutefois, l'évolution du nombre de famille ayant des enfants montre bien que le renouvellement de la population est relativement stable malgré une très légère baisse.



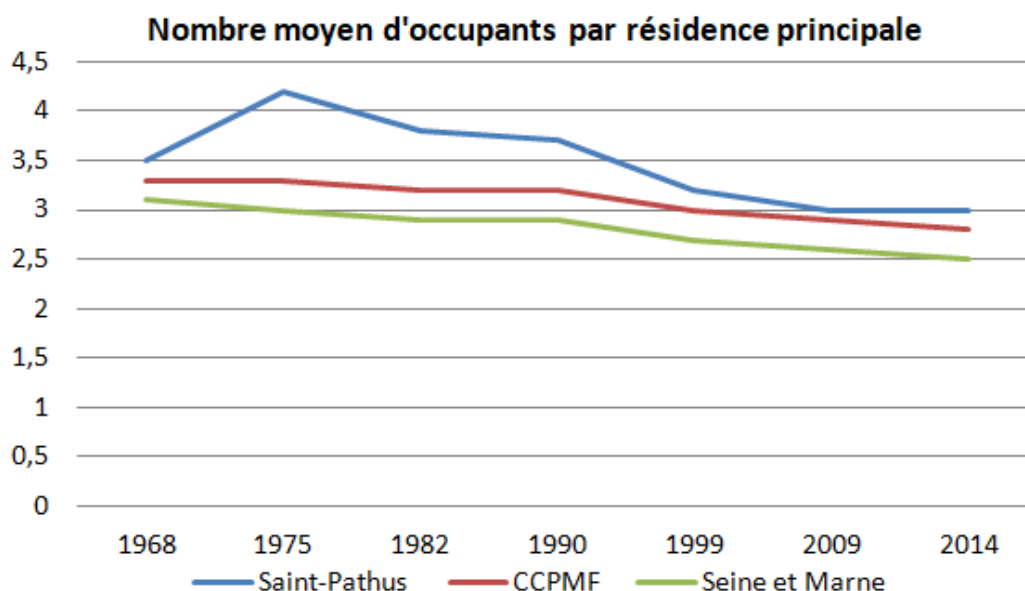
³ Indice de jeunesse ou indicateur de jeunesse : C'est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus (source : Insee).

1.2.4. Taille des ménages

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Il peut être composé d'une seule personne.

La taille moyenne des ménages (TMM) diminue à Saint-Pathus depuis 1975 pour passer de 4,2 à 3 personnes par ménage en 2009.

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle traduit la transformation de la structure des ménages : augmentation du nombre de divorces, des familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, ...etc.



Source : Altereo (données INSEE)

Le phénomène de desserrement s'observe à tous les échelons territoriaux entraînant donc la diminution du nombre moyen d'occupants par logement d'une période à l'autre.

Malgré cette diminution, la TMM à Saint-Pathus reste plus élevée que la moyenne nationale de 2,2 personnes par ménage et celles du département (2,5) et de la CCPMF (2,8).

Ces chiffres sont dus à la forte présence de familles avec enfants multiples dans la commune.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Saint-Pathus	3,5	4,2	3,8	3,7	3,2	3	3
CCPMF	3,3	3,3	3,2	3,2	3	2,9	2,8
Seine et Marne	3,1	3	2,9	2,9	2,7	2,6	2,5

Evolution comparée de la taille moyenne des ménages

Source : Altereo (données INSEE)

1.3. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

L'analyse des dynamiques résidentielles à Saint-Pathus est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUTS :

- Un parc de logements qui n'a cessé de croître depuis 1968
- Une stabilité de la taille moyenne des ménages
- Une ancienneté d'emménagement équilibrée

CONTRAINTES :

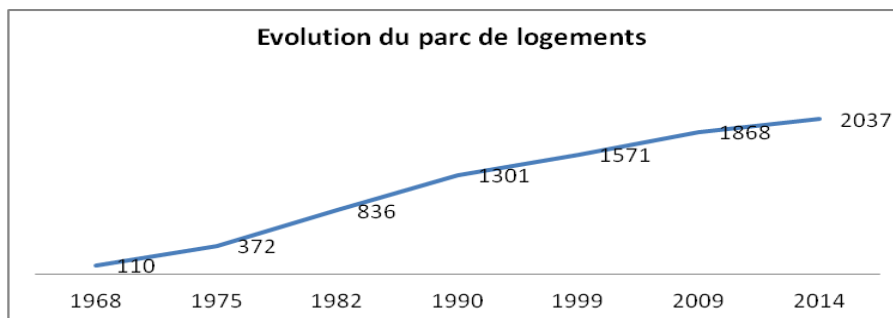
- Un faible taux de vacance limitant la rotation des ménages et les parcours résidentiels
- Une faible part de petits logements et tendant à diminuer
- Une faible part de logements collectifs
- Un parc de logement relativement ancien à entretenir

ENJEUX :

- Permettre la diversification des types de logements et la création de petits logements permettant d'accueillir des populations jeunes

1.3.1. Evolution du parc de logements

Le nombre de logements à Saint-Pathus a augmenté de 9 % entre 2009 et 2014 en passant de 1 868 à 2 037 unités. Durant la même période, la population a connu une hausse de 7,7 %. Ceci est dû au phénomène de desserrement des ménages. Impliquant un besoin en logements plus important pour une même population.



Source : Altereo(données INSEE)

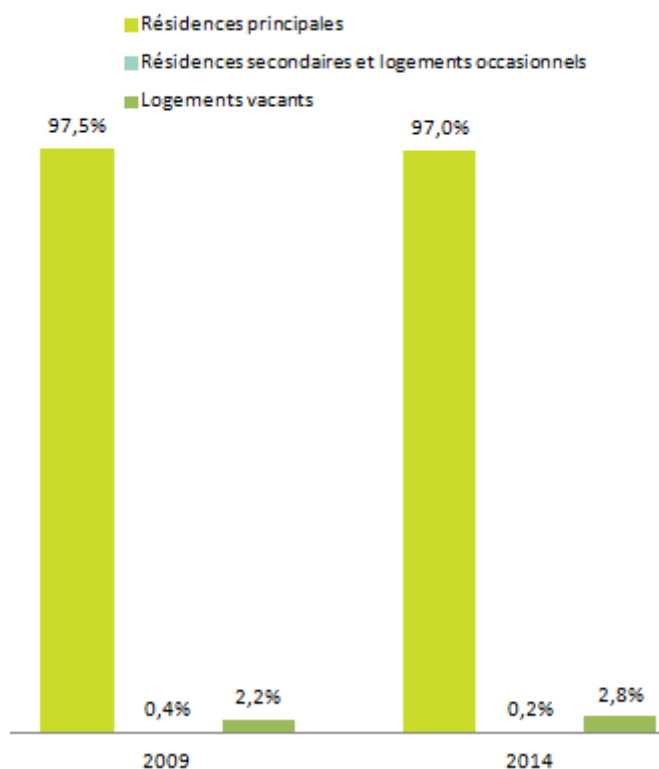
Néanmoins, cette augmentation du parc de logements s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements vacants avec un taux passant de 2,2 % à 2,8 % entre 2009 et 2014. Malgré tout, la part des logements vacants de la commune reste faible. En effet, on estime en général qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 % afin de permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Définition INSEE du logement vacant

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Parts des logements par catégorie



Source : Altereo(données INSEE)

Avec un taux de 97 %, le parc de logements de la commune est constitué quasi-exclusivement de résidences principales.

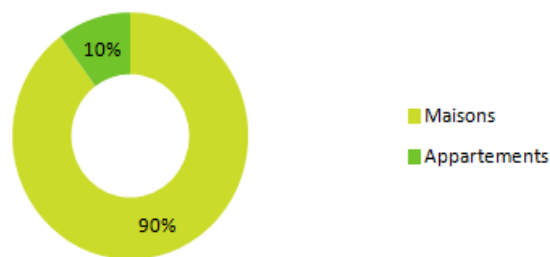
1.3.2. Composition du parc de logements

La part de maisons et d'appartements dans la commune de Saint-Pathus est relativement stable entre 2009 et 2014.

La proportion de grands logements (4 pièces et plus) est très importante dans la commune et représente 88,5 % du parc de logements.

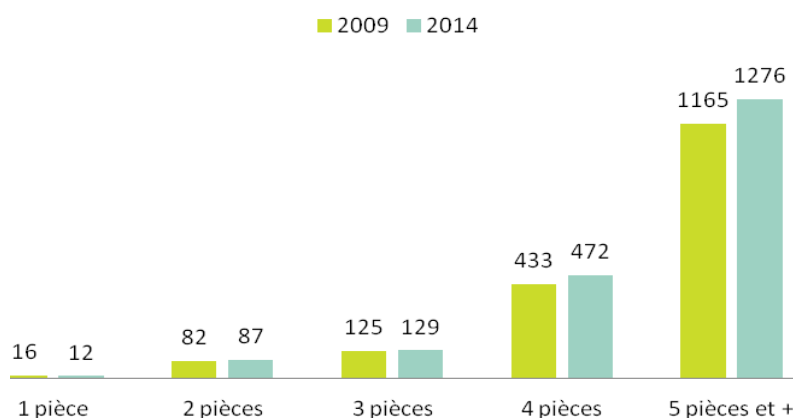
La part des T1 a diminué sur la période 2009-2014, alors que la part des moyens (T2 et T3) et grands logements a augmenté.

Répartition des typologies de logements en 2014



Source : Altereo (données INSEE)

Résidences principales selon le nombre de pièces



Source : Altereo (données INSEE)

1.3.3. Statut des résidents

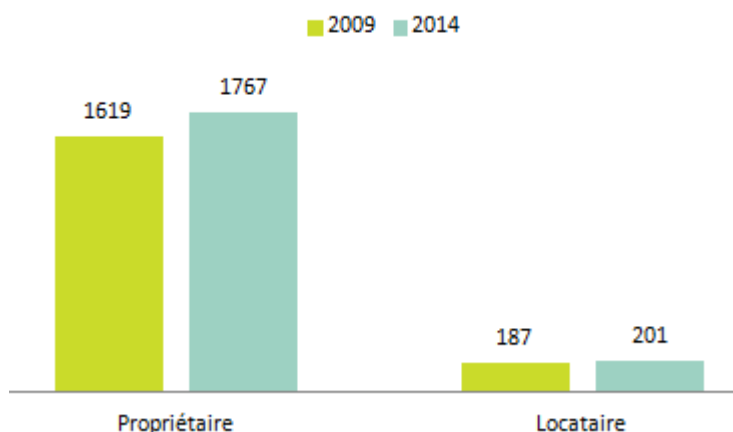
Le nombre de locataires à Saint-Pathus a légèrement augmenté entre 2009 et 2014. Cependant, la part des locataires reste quasi-égale en passant de 10,3 % en 2009 à 10,2 % en 2014.

La part des locataires d'un logement HLM a diminué sur cette même période. Elle était de 0,8 % en 2009 et de 0,6 % en 2014.

La part des propriétaires est largement prédominante. Elle représente plus de 89 % en 2014.

Enfin, les occupants de 0,5 % des logements de la commune sont logés gratuitement.

Comparaison des statuts d'occupation en 2009 et 2014



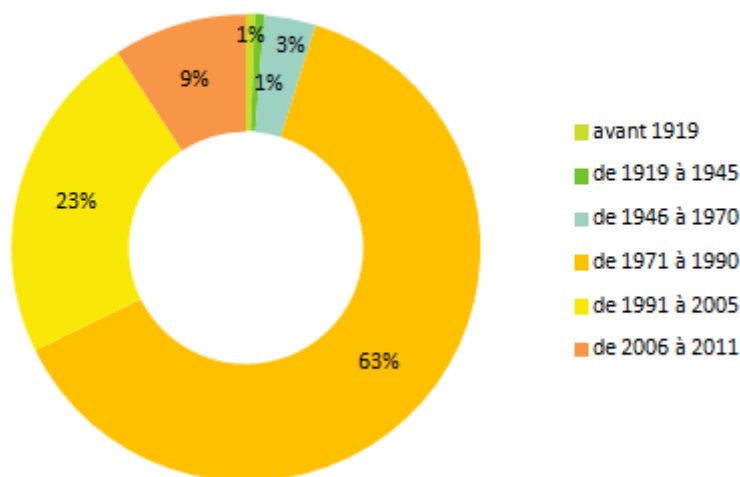
Source : Altereo (données INSEE)

1.3.4. Ancienneté du parc de logements

63 % des logements de Saint-Pathus ont été achevés dans les années 1970 et 1980. Très peu de logements sont antérieurs à ces décennies (5 %). Ce constat est à lier au rythme de croissance démographique élevé qui a marqué la commune à partir des années 1970. Les résidences principales construites entre 1991 et 2005 représentent également une part importante : 23 %.

L'ancienneté de ces logements pose la question de leur état et de leur habitabilité : l'Insee indique que 97,7 % des résidences principales disposent d'une salle de bain avec baignoire ou douche et sont donc qualifiées de logements en bon état. Cette part est moins élevée qu'en 2009 (98,8 %).

Résidences principales en 2014 selon la période d'achèvement

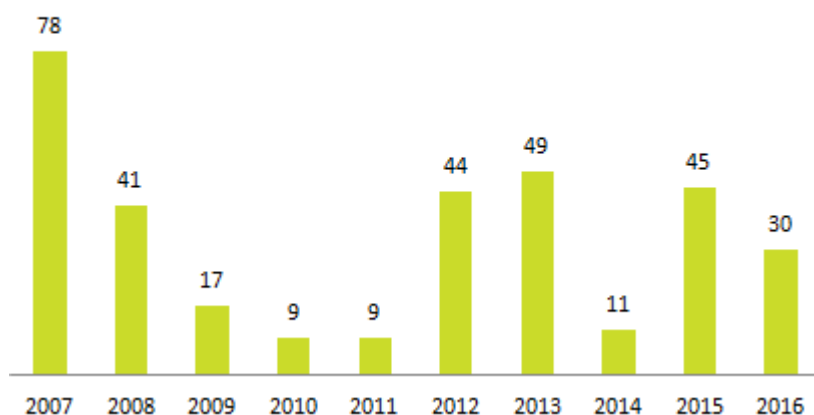


Source : Altereo (données INSEE)

Le nombre de logements autorisés sur la commune depuis 10 ans est de 333 dont 78 logements collectifs. L'année 2007 est marquée par un pic de construction avec 78 logements autorisés. Dans une moindre mesure, les années 2008, 2012, 2013 et 2015 sont également marquées par une forte construction (respectivement 41, 44, 49 et 45 logements autorisés).

De manière général, le rythme de construction neuve est déséquilibré selon les années.

Evolution du nombre de logements autorisés entre 2007 et 2015



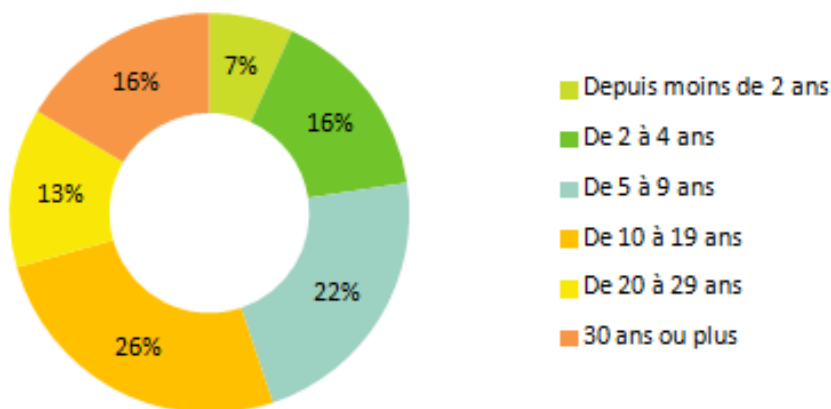
Source : Altereo (données Sit@del)

1.3.5. Ancienneté d'emménagement⁴

Plus de la moitié des habitants de Saint-Pathus (55 %) y sont installés depuis plus de 10 ans.

L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est de 16 ans alors que celle des locataires est de 4,8 ans. Ce dernier chiffre étant majoré par l'ancienneté moyenne d'emménagement des locataires de logement HLM qui est de 11,6 ans. Les personnes logées gratuitement quant à elles ont une ancienneté moyenne d'emménagement de 8,7 ans.

Ancienneté d'emménagement des ménage en 2014



Source : Altereo (données INSEE)

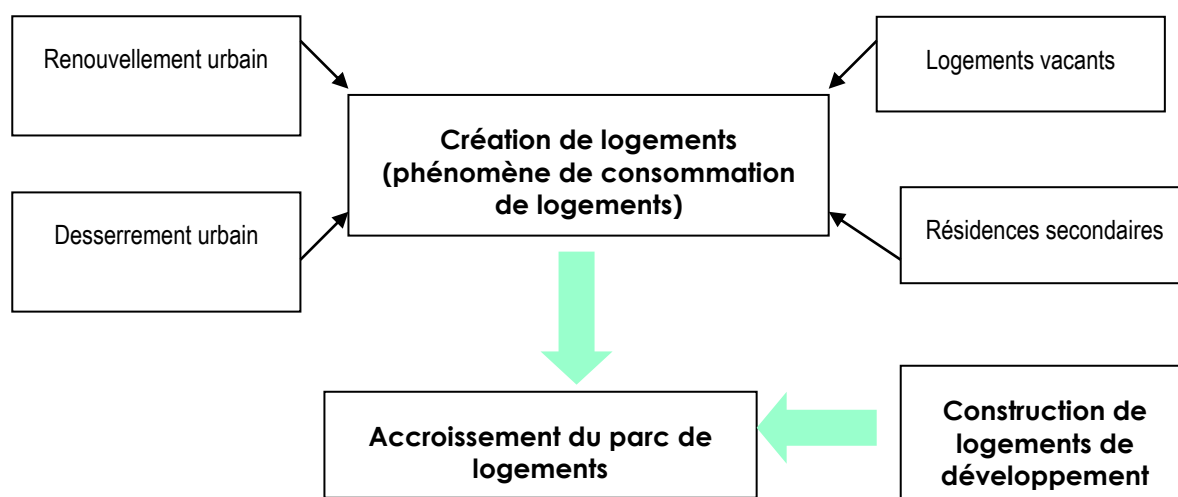
⁴ L'ancienneté d'emménagement dans le logement correspond au nombre d'années écoulées depuis la date d'emménagement dans le logement. Pour les individus enquêtés en 2014 ayant déclaré avoir emménagé en 2014, l'ancienneté d'emménagement est de 0 ans. Pour ceux qui ont déclaré 2013, l'ancienneté d'emménagement est de 1 an.

Si tous les occupants présents au moment du recensement ne sont pas arrivés en même temps, la date d'emménagement correspond à celle du premier arrivé. Si cette personne a toujours vécu dans le logement, l'année d'emménagement correspond à son année de naissance.

1.3.6. Les mécanismes de consommation de logements

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



Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

1.3.6.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, ...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

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

Entre 2009 et 2014 :

Le parc de logement s'accroît de 169 logements alors que 139 logements ont été autorisés.

139 - 169 = -30 logements. Il n'y a donc pas eu de consommation de logements sur la période par le phénomène de renouvellement urbain. Au contraire, on dénombre 30 logements supplémentaires.

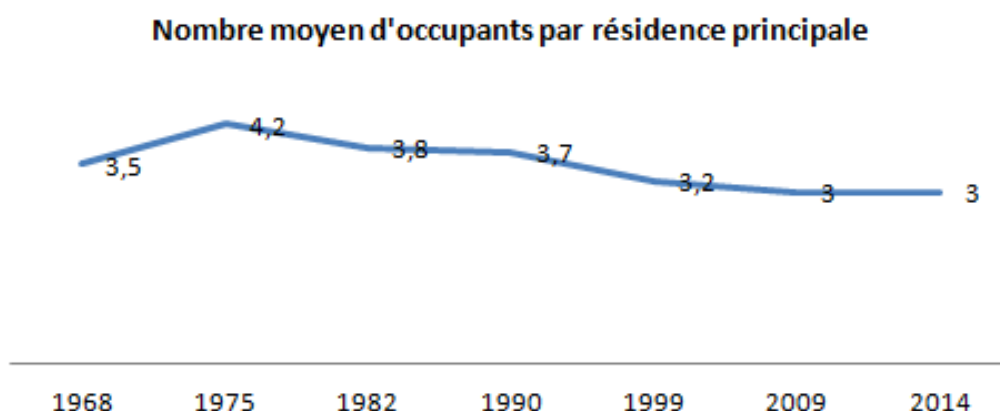
1.3.6.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements

sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.



Rappel de l'évolution de la taille moyenne des ménages à Saint-Pathus

Source : Altereo (données INSEE)

Entre 2009 et 2014 :

La taille moyenne des ménages n'a pas évolué sur la période et est de 3 personnes par résidence principale.

(5 463 / 3) - 1821 = 0 Aucunes résidences consommées pour compenser le desserrement.

1.3.6.3. Variation des logements vacants

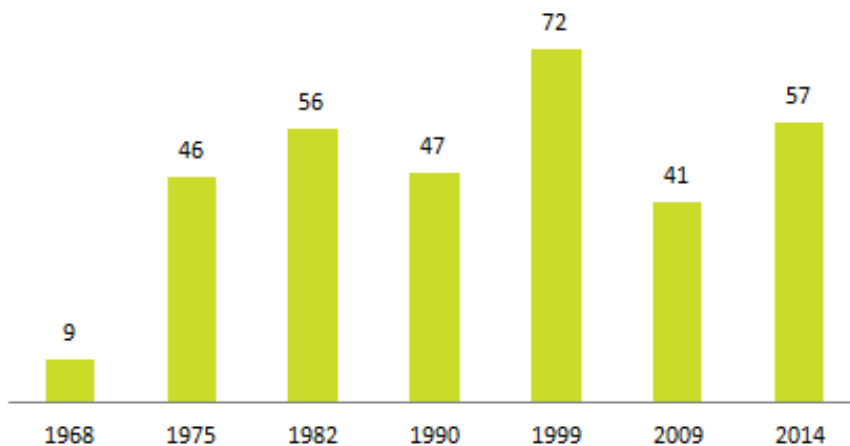
L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.

Evolution du nombre de logements vacants



Source : Altereo (données INSEE)

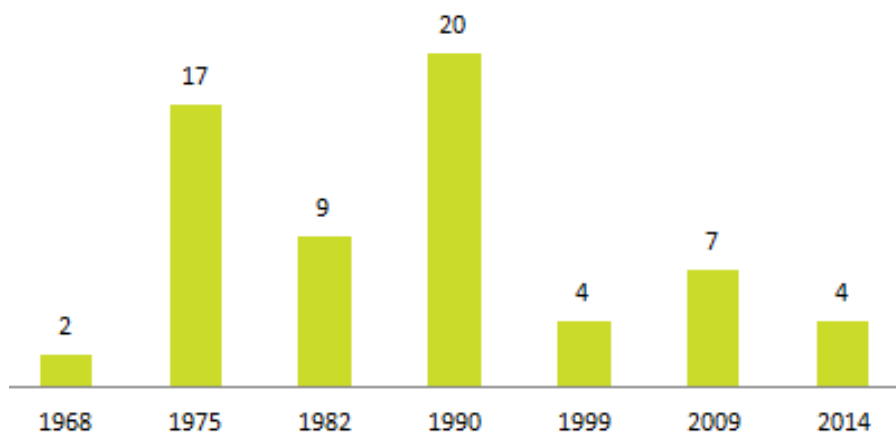
Entre 2009 et 2014 :

Sur cette période, le nombre de logements vacants a augmenté de 16 unités.

1.3.6.4. Variation des résidences secondaires

Une résidence secondaire est un logement occupé moins de 180 jours par an, c'est-à-dire moins de la moitié de l'année. La variation du nombre de résidences secondaires dépend notamment de l'évolution de l'attractivité touristique du territoire.

Evolution du nombre de résidences secondaires



Source : Altereo (données INSEE)

Entre 2009 et 2014 :

Sur cette période, le nombre de logements vacants est très variable mais reste faible. On constate des pics du nombre de résidences secondaires en 1975 et 1990 avec respectivement 17 et 20 unités.

1.3.6.5. Récapitulatif et calcul du point-mort sur la période 2009-2014

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Formule de calcul du « point-mort » sur 2009-2014

Renouvellement (R) :

R = Total construction neuve 2009 à 2014 - variation du nombre de logements entre 2014 et 2009

Desserrement (D) :

D = (population des ménages en 2009 / taille moyenne des ménages 2014) - nombre de résidences principales de 2009

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires entre 2014 et 2009 + variation du nombre de logements vacants entre 2014 et 2009

Point mort :

Nombre de logements nécessaire au maintien de la population.

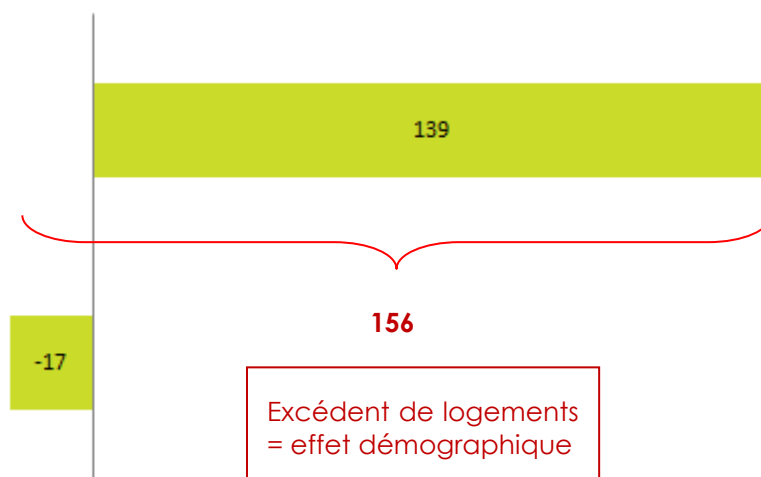
$$\text{Point Mort} = R + D + \text{RSLV}$$

Périodes intercommunales	Renouvellement	Desserrement	Variation des logements vacants	Variation des résidences secondaires	Point mort	Excédent de RP construites durant la période
2009-2014	-30	0	16	-3	17	156

Point mort sur la période 2009-2014 : 3,4 logements/an

L'excédent de résidences principales représente la différence entre le nombre de logements nécessaires au maintien de la population et le nombre de logements construits.

Sur la période analysée, la construction a été plus importante que ce qu'il était nécessaire pour maintenir la population, ce qui explique l'effet sur la croissance démographique.



Construction neuve et point mort sur la période 2009-2014

1.4. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des dynamiques socio-économiques à Saint-Pathus est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUS :

- Un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale
- Des taux d'activité et d'emploi supérieurs à la moyenne nationale
- Un taux d'activité en hausse sur la période 2009-2014
- Une forte augmentation de la concentration d'emploi

CONTRAINTES :

- Une part des actifs ayant un emploi en baisse
- Un taux de chômage en hausse
- 85,5 % des actifs travaillant hors de la commune
- Des catégories socioprofessionnelles avec peu de mixité
- Une utilisation importante de la voiture pour les déplacements domicile-travail

ENJEUX :

- Préserver les emplois sur la commune
- Diversifier les secteurs d'activités pour créer une mixité socioprofessionnelle
- Favoriser l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail

1.4.1. Une population active qui croît et un taux de chômage en progression

Définitions INSEE :

Taux d'activité : Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Taux d'emploi : Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler, ou à une sous-catégorie de la population en âge de travailler.

Taux de chômage : Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active.

En 2014, les actifs représentent 78,4 % de la population, ce taux d'activité est en très légère augmentation par rapport à 2009.

Le taux d'emploi, lui est en baisse en passant de 72,4 % de la population en 2009 à 71,3 % en 2014.

Cette évolution des taux d'emploi et d'activité implique une augmentation du taux de chômage qui est de 7,1 % en 2014.

Les taux d'activité et d'emploi de la commune sont compris entre ceux de la communauté de communes (plus élevés) et ceux du département (plus bas).

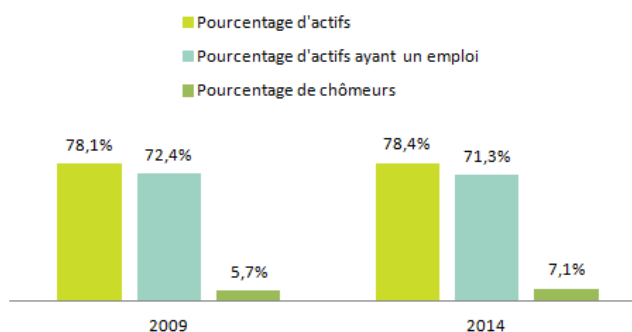
En revanche, le taux de chômage de Saint-Pathus (7,1 %) est plus faible que ceux de la CCPMF (7,9 %) et de la Seine et Marne (11,5 %).

Evolution de la population active de 15 à 64 ans

	2014
Population	3976
Nombre d'actifs	3117
Nombre d'actifs ayant un emploi	2836

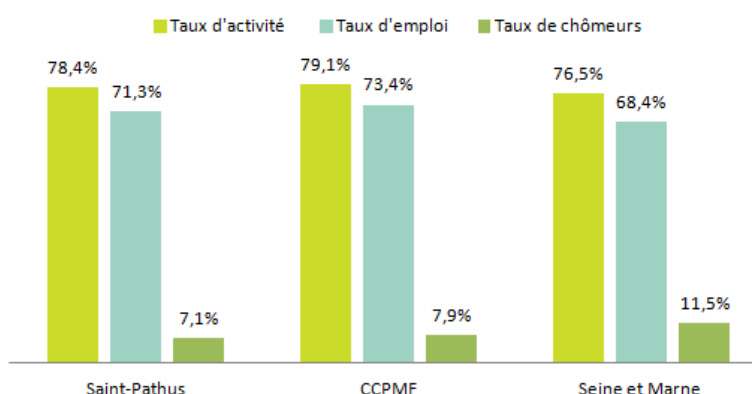
Source : Altereo (données INSEE)

Evolution du taux d'activité, du taux d'emploi et du taux de chômage pour les 15-64 ans entre 2009 et 2014 à Saint-Pathus



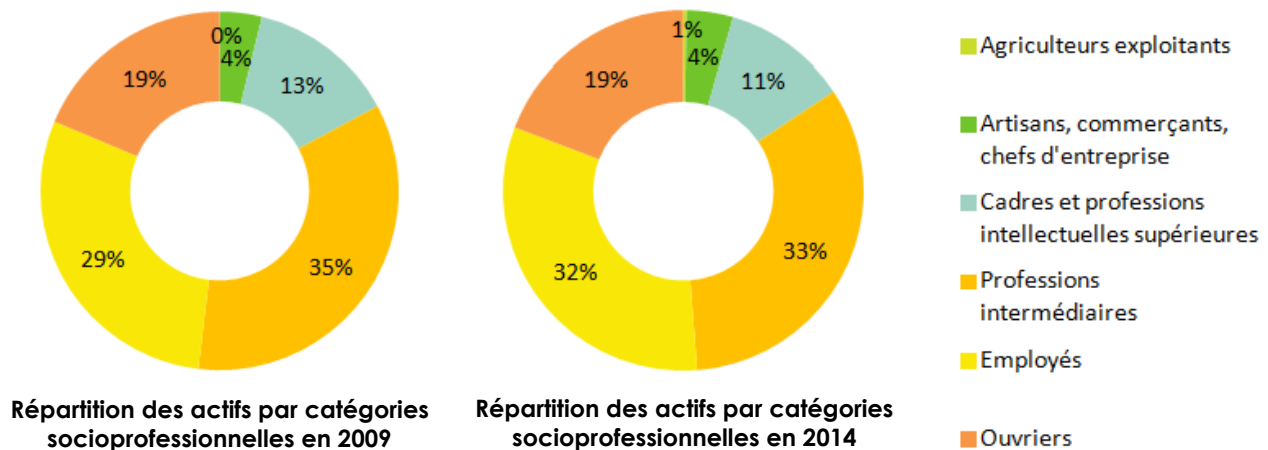
Source : Altereo (données INSEE)

Comparaison des taux d'activité, d'emploi et de chômage pour les 15-64 ans en 2014



Source : Altereo (données INSEE)

1.4.2. Une population active fortement représentée par les employés et les professions intermédiaires



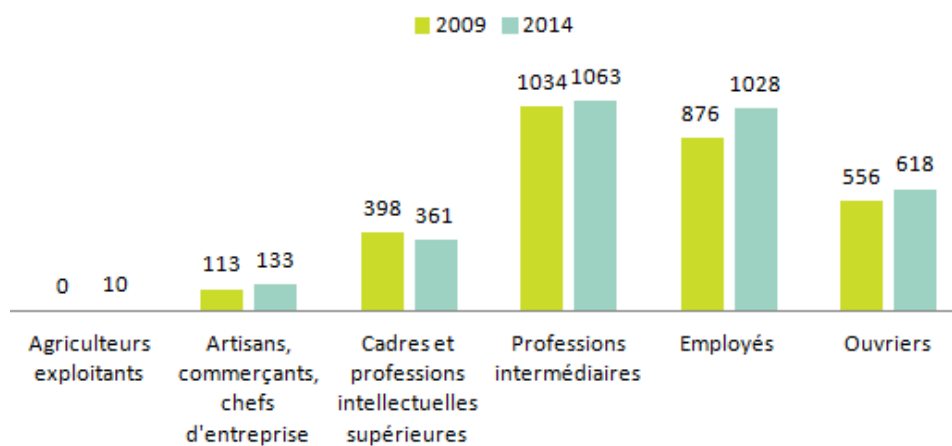
Source : Altereo (données INSEE)

La population de Saint-Pathus est essentiellement composée d'employés et de professions intermédiaires⁵, représentant environ 65 % de la population active en 2014.

La répartition des actifs selon les catégories socioprofessionnelles a relativement peu évolué entre 2009 et 2014. La part des employés et des cadres et professions intellectuelles supérieures a légèrement augmenté alors que la part de professions intermédiaires a diminué.

On dénombre 10 agriculteurs en 2014 contre 0 en 2009.

Evolution de la population active par CSP entre 2009 et 2014



Source : Altereo (données INSEE)

⁵ **Professions intermédiaires** : Cette appellation est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles.

Deux tiers des membres du groupe occupent effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

Plus de la moitié des membres du groupe ont désormais au moins le baccalauréat. Leur féminisation, assez variable, reste en particulier très limitée dans les professions techniques.

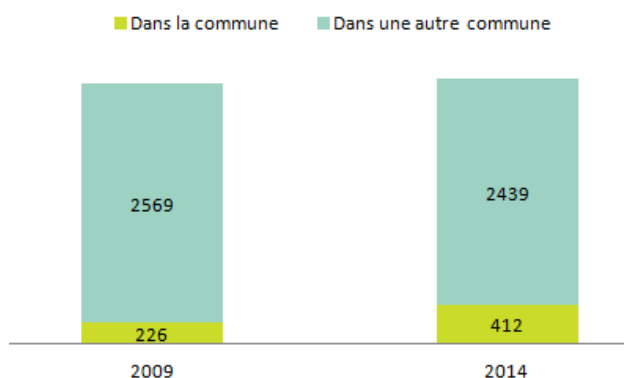
(Source : Insee)

1.4.3. Une attractivité en hausse en terme d'emploi

A Saint-Pathus en 2014, 14,5 % des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune contre 8,1 % en 2009. Cette augmentation témoigne du regain d'attractivité de la commune en matière d'emploi.

La commune fait partie de la zone d'emploi⁶ Roissy-Sud Picardie. De nombreux actifs quittent donc le territoire communal pour travailler dans d'autres pôles tels que Roissy, Meaux, Creil ou Paris par exemple.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi à Saint-Pathus



Source : Altereo (données INSEE)

Le tableau ci-contre indique une progression du nombre d'emploi sur la commune et du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Saint-Pathus. Le premier a progressé de manière plus significative que le second, plus de 200 emplois ont été créés sur le territoire entre 2009 et 2014. Compte tenu de l'évolution du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone, ces emplois ne sont pas tous occupés par des Pathusiens.

L'indicateur de concentration d'emploi⁷ est le rapport entre le nombre d'emplois présents sur le territoire et le nombre de résidents y ayant un emploi. Pour Saint-Pathus, il indique une faible concentration d'emploi qualifiant ainsi la commune de résidentielle.

	2009	2014
Nombre d'emploi dans la zone	461	668
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 796	2 851
Indicateur de concentration d'emploi	16,5%	23,4%

Données de croissance croisées entre 2009 et 2014

Source : Altereo (données INSEE)

⁶ Zone d'emploi : C'est le cadre géographique adapté aux études locales sur l'emploi et son environnement : homogénéité et solidarités économiques, migrations alternantes, taille minimale, respect des limites administratives.

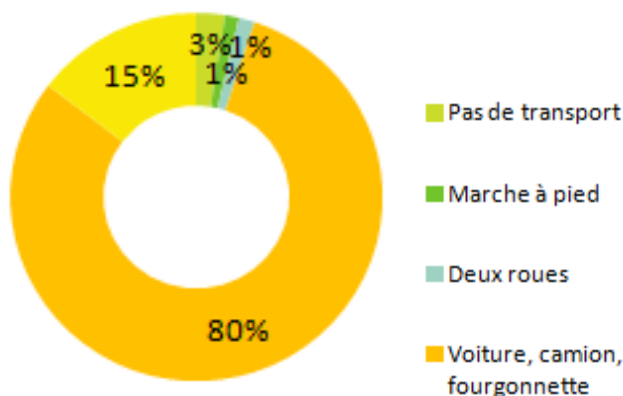
⁷ Indicateur de concentration d'emplois : C'est le rapport entre le nombre d'emplois présents sur un territoire et le nombre de résidents y ayant un emploi.

Quand le nombre d'emplois est inférieur au nombre de résidents ayant un emploi, le territoire est qualifié de résidentiel.

Un flux important d'actifs quitte quotidiennement le territoire pour travailler. Ces migrations domicile-travail posent la question des modes de déplacements utilisés.

La majorité (80 %) des actifs privilégie la voiture pour se rendre au travail, seuls 15 % utilisent les transports en commun.

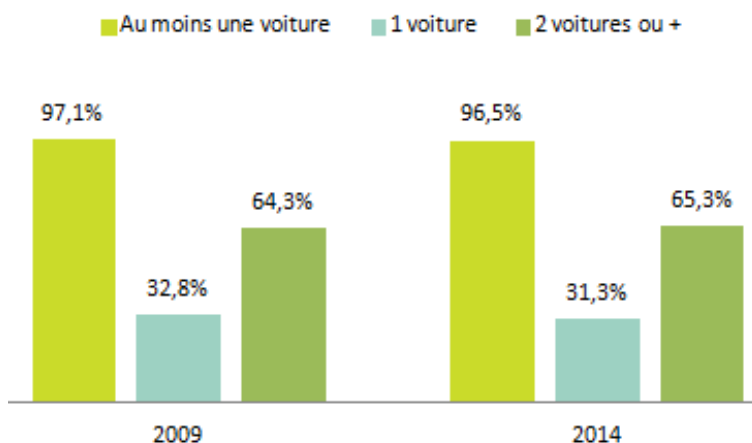
Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2014



Source : Altereo (données INSEE)

Ce constat rejoint l'équipement automobile des ménages : plus de 96 % des ménages possèdent au moins une voiture et plus de 65 % en possèdent au moins deux.

Equipement automobile des ménages



Source : Altereo (données INSEE)

1.4.4. Tissu économique

Les données Insee du 31 décembre 2015 indiquent que près de 43 % des postes salariés à Saint-Pathus s'inscrivent dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Ce secteur représente 152 emplois.

Pourtant, ce secteur ne représente que 11,9 % des établissements recensés par l'Insee au 31 décembre 2015.

Les entreprises du secteur du commerce, transport et services divers représentent 67,5 % des établissements, dont 21,3 % appartiennent au sous secteur des commerces et réparation automobile.

Ces secteurs sont suivis par celui de la construction qui représente 13,7 % des établissements pour seulement 7,6 % des postes salariés.

	Nombre de postes salariés	%		Nombre d'établissements	%
Agriculture	0	0	Agriculture	2	0,7
Industrie	75	21,1	Industrie	17	6,1
Construction	27	7,6	Construction	38	13,7
Commerce, transports, services divers	101	28,5	Commerce, transports, services divers	187	67,5
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	45	12,7	<i>dont commerce et réparation automobile</i>	59	21,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	152	42,8	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	33	11,9
Total	355		Total	277	

Nombre et parts de postes salariés par secteurs d'activités au 31 décembre 2015

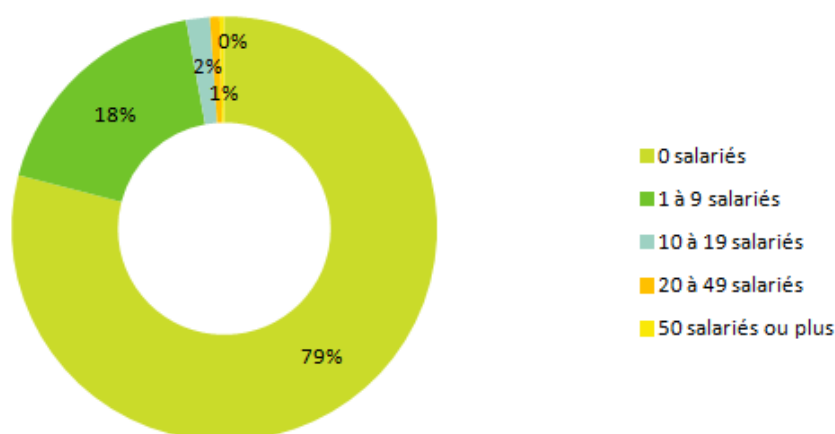
Source : Altereo (données INSEE)

Nombre et parts d'établissements actifs par secteurs d'activités au 31 décembre 2015

Source : Altereo (données INSEE)

79 % des établissements actifs au 31 décembre 2015 sont ceux sans salariés (219 unités). Les établissements de 50 salariés ou plus, les établissements de 20 à 49 salariés et ceux de 10 à 19 salariés représentent une part minime avec respectivement, 2 et 5 unités.

Taille des établissements actifs au 31 décembre 2015



Source : Altereo (données INSEE)

1.5. ACTIVITES ECONOMIQUES

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUTS :

- Des commerces de première et seconde nécessité
- Déploiement de la fibre optique prévu en 2019

CONTRAINTES :

- Un secteur agricole en disparition

ENJEUX :

- Soutenir le petit commerce dans le tissu urbain et l'activité artisanale et de services indispensables à la vie collective

1.5.1. Secteur industriel



Localisation de la zone d'activité

Source : Altereo

Une zone d'activité est accolée à la RN330 au sud de la commune, elle est située de part et d'autre de la rue Louis Braille.

Une vaste zone viabilisée à destination d'activités est actuellement disponible autour de la rue Lucie Aubrac.

1.5.2. Secteur commercial



Localisation des zones commerciales

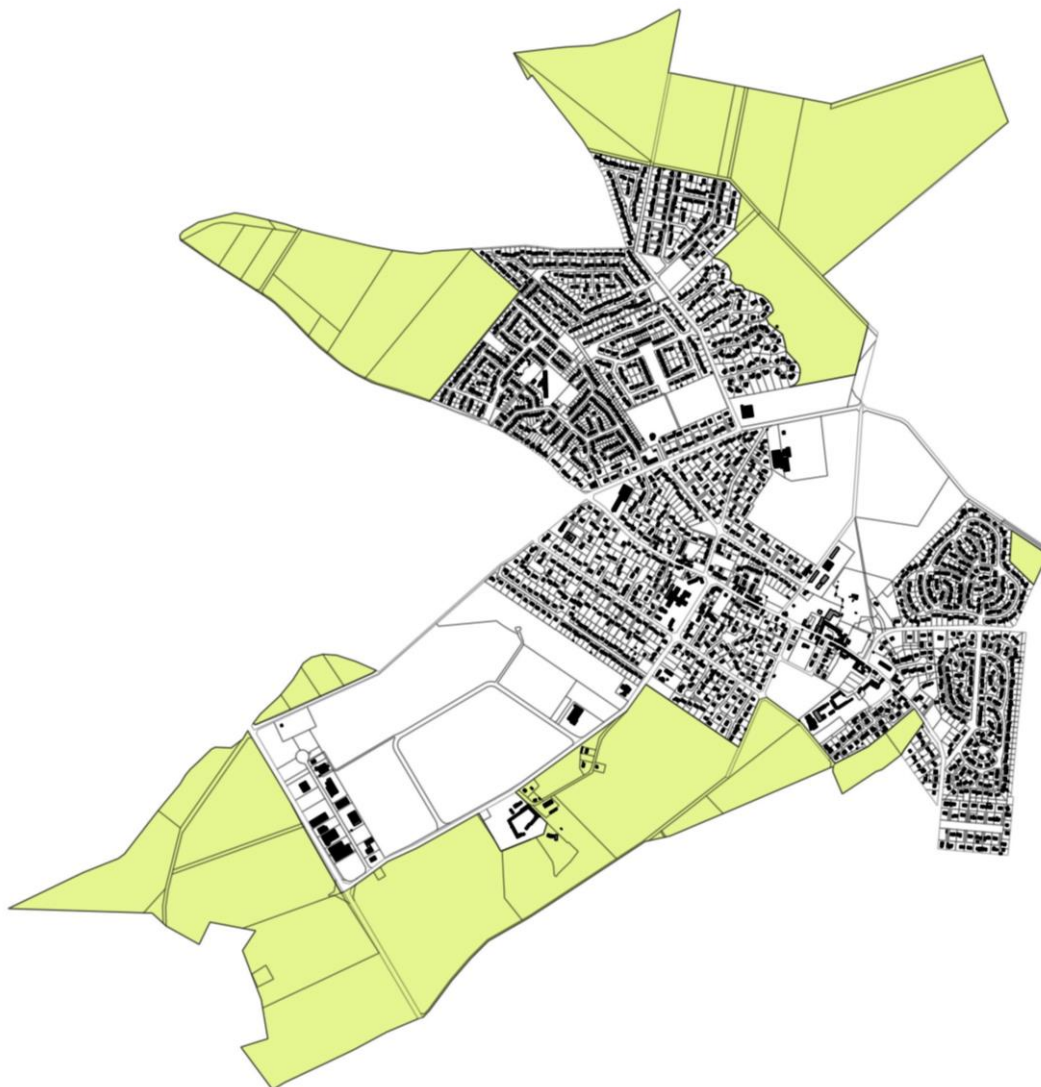
Source : Altereo

La commune possède une trentaine de commerces répartis en 4 pôles principaux :

- La zone d'activité commerciale des Sources comporte des commerces de première nécessité (pharmacie, boulangerie, superette, café...).
- Le carrefour de la rue de Noëfort et de la rue du Plessis.
- Le centre-bourg.
- La zone du supermarché située à l'angle de la rue de Noëfort (RD9D) et de la rue Lucie Aubrac.

D'autres commerces et services de première ou seconde nécessité (coiffeur, auto-école, fleuriste, cabinets médicaux et dentaire, banque, papeterie...) sont disséminés dans le tissu urbain.

Secteur agricole



Localisation des espaces agricoles

Source : Altereo

Le secteur agricole est en forte régression. La commune, qui comptabilisait 4 exploitations agricoles en 1988 n'en comporte plus aucune aujourd'hui.

Les surfaces agricoles présentes sur le territoire communal sont cultivées par des exploitants issus de communes voisines.

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	4	1	0
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	9	3	0
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	405	101	0
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	12	12	

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

1.5.3. Un déploiement du numérique en accélération sur le territoire

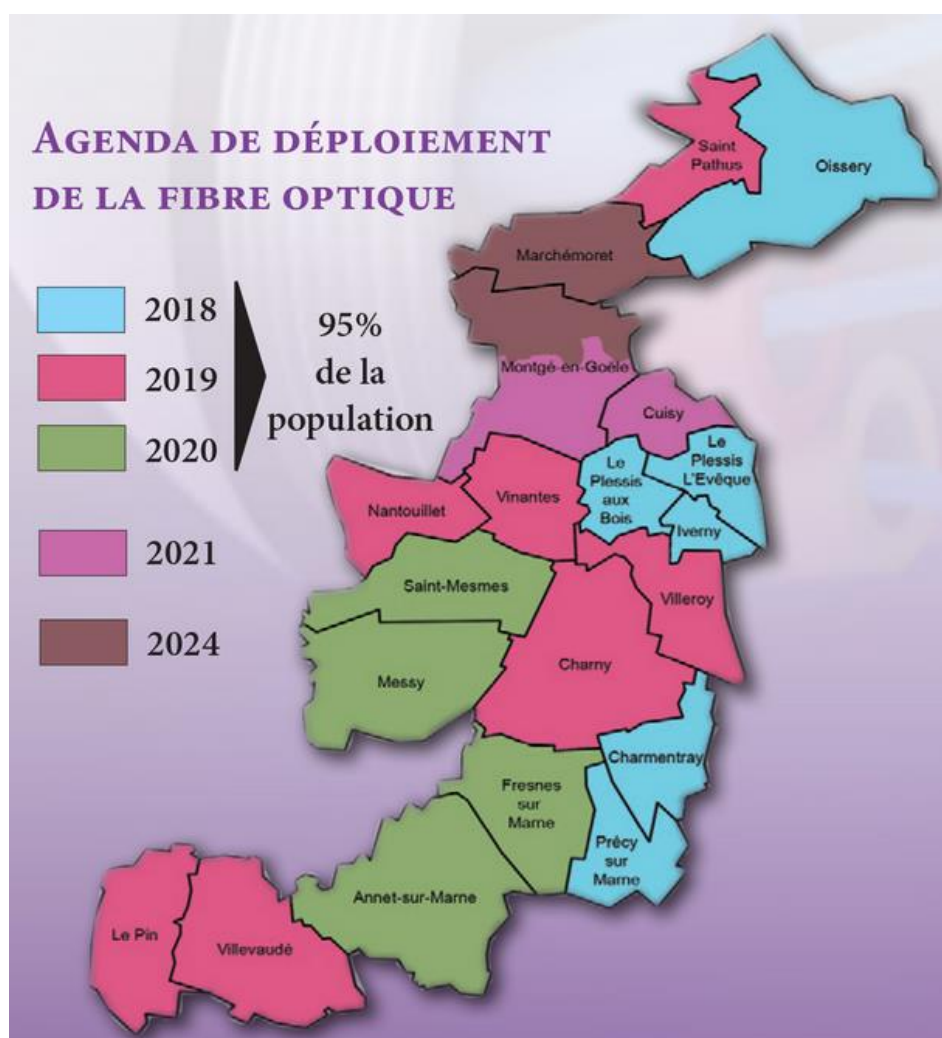
Inscrit dans la lignée du plan national « France Très Haut Débit », le département de Seine et Marne vise à équiper au plus vite les foyers, entreprises et services publics. Avec pour objectif :

- 50 % des usagés reliés d'ici 2019
- 75 % d'ici 2024
- 99 % d'ici 2029

Pour répondre à cet enjeu, le Département a créé en 2013 le Syndicat Seine-et-Marne Numérique. Ce syndicat permettra, avec l'aide de la Région et la participation des collectivités volontaires, d'apporter progressivement le très haut débit sur tout le territoire.

Au sein de la CCPMF, les objectifs sont à plus court termes avec 95 % des usagés reliés d'ici 2020.

Dans la commune de Saint-Pathus, les travaux sont prévus pour 2019.



Source : CCPMF

1.6. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUS :

- Une vie associative riche
- Une mobilité assurée grâce à la RN 330
- Une desserte par le transport à la demande
- Des liaisons par bus desservant Meaux, les gares et les équipements scolaires
- Des correspondances pour rejoindre Paris et Roissy
- Un réseau de liaisons douces important
- Des parcs de stationnement suffisant à proximité des commerces, services et équipements

CONTRAINTES :

- Le covoiturage peu présent dans la commune
- Un réseau de cheminements doux à renforcer
- Des stationnements limités dans les lotissements les plus anciens

ENJEUX :

- Développer la pratique de covoiturage
- Renforcer la trame de liaisons douces entre les zones d'habitat et les équipements publics

1.6.1. Niveau d'équipement



- Equipements sportifs
- Equipements scolaires
- Crèches
- Services de santé
- Salles communales
- Autres équipements municipaux

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1 – Complexe sportif | 11 – Vétérinaire |
| 2 – Groupe scolaire Perrault | 12 – Domaine des Brumiers |
| 3 – Groupe scolaire Vivaldi | 13 – PAJ |
| 4 – Crèche Les Petites Abeilles | 14 – Mairie |
| 5 – Crèche Pitchoune | 15 – Poste |
| 6 – Centre médical Les Sources | 16 – Police municipale |
| 7 – Médecin généraliste | 17 – Eglise |
| 8 – Dentistes | 18 – Cimetière |
| 9/10 – Pharmacies | 19 – Bibliothèque municipale |

Localisation des équipements de Saint-Pathus

Source : Altereo

1.6.1.1. Equipements municipaux

La commune dispose de trois salles servant, entre autre, à l'usage des associations :

- Le service municipal de la jeunesse
- La salle des associations, au Domaine des Brumiers

Le Domaine des Brumiers est également disponible à la location. Il dispose d'une grande salle d'une capacité de 200 personnes et d'une plus petite d'une capacité de 100 personnes (disponible uniquement en complément de la location de la grande salle).

La commune dispose également d'équipements sportifs et socioculturels :

- Le complexe sportif
- La bibliothèque municipale « la maison du ver lissant »
- Un école de musique

Un pôle culturel est actuellement en construction.

1.6.1.2. Equipements scolaires et de petite enfance

Saint-Pathus comprend deux groupes scolaires (maternelles et primaires) :

- Le groupe scolaire Antonio Vivaldi
- L'école Charles Perrault

Les deux écoles disposent chacune d'un restaurant scolaire pouvant accueillir les enfants le midi, du lundi au vendredi.

Chaque école comprend également une garderie matin et soir fonctionnant les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 7h à 8h30 et de 16h30 à 19h. Les mercredis et vacances scolaires, les enfants peuvent être accueillis par les « accueils de loisirs », de 7h à 19h. Durant les vacances scolaires, tous les enfants sont accueillis sur le site de l'école Vivaldi.

La commune propose un service d'étude surveillé disponible sur inscription. Ce service est dispensé au sein des classes par les instituteurs/trices volontaires.

La commune comprend deux crèches :

- La crèche intercommunale « Les petites abeilles », pour les enfants âgés de 3 mois à 3 ans.
- La crèche associative « Crèche pitchoune », pour les enfants âgés de 10 mois à 3 ans.

1.6.1.3. Le service municipal jeunesse

La commune propose un point accueil jeunes (PAJ). Cet espace est dédié à l'accueil des jeunes de 11 à 14 ans. Les locaux du PAJ comprennent différents jeux (billards, baby foot...) ainsi qu'un espace de cuisine. Différentes activités sont proposées par une équipe d'animation tout au long de l'année, ainsi que des ateliers, sorties ou soirées à thème.

Le PAJ est ouvert toute l'année :

- Les mercredis et samedis après-midi en périodes scolaires
- De 14h à 19h du lundi u vendredi lors des vacances scolaires

Un point information jeunesse (PIJ) est destiné aux jeunes de 11 à 25 ans. Ce lieu d'informations comprend de la documentation, des ordinateurs avec accès internet et imprimante. Il propose des journées thématiques, des formations de groupe et des accompagnements individualisés.

1.6.1.4. Services aux personnes âgées

- La commune comporte un « club de l'amitié – 3^e âge » comportant environ 140 adhérents. Ce club a pour objectif de regrouper les personnes âgées de 50 ans et plus lors de repas, goûters, jeux de société, sorties...

Tout au long de l'année, des activités régulières sont proposées :

- Activités hebdomadaires : jeux de société, entraide informatique, atelier couture, tricothèque, atelier danse, pétanque, marche et randonnée.
- Activités mensuelles : goûters-lotos, repas, sorties restaurants...
- Un service d'aide à domicile intercommunal couvre le territoire de Saint-Pathus : Nord 77 SAAD. Il comporte 78 intervenants, 21 bénévoles et une équipe administrative et dessert 50 communes. Il est proposé :
 - Le portage de repas du lundi au dimanche,
 - Des tournées de courses en minibus - une le mardi et deux le jeudi.
- Des services d'entretien du logement, d'assistance aux gestes usuels et d'aide à la personne sont proposés 7 jours/7 de 7h à 21h.

1.6.1.5. Equipements sportifs

Le complexe sportif « René Pluvinage » est composé :

- D'un gymnase / salle polyvalente
- D'une salle de tennis de table (salle Robert Laurent)
- D'un dojo (salle Henri Limousin)
- D'une salle de danse
- D'un boulodrome
- De deux courts de tennis couverts
- De trois terrains de football
- D'un stade d'honneur
- D'une aire de jeux
- D'un city stade

La commune possède également un parcours de santé dans le parc de Noëfort.

1.6.1.6. Equipements de santé

Un centre médical est présent sur le territoire communal, le « Centre Médical des Sources ». Il comporte :

- 1 médecin généraliste
- 1 ostéopathe
- 3 kinésithérapeutes
- 1 podologue
- 1 psychologue
- 1 sage-femme
- 2 infirmières
- 1 diététicien

- Et 1 orthophoniste

En plus de ce centre de santé, la commune comprend :

- 1 médecin généraliste
- 2 chirurgiens dentistes
- 2 pharmacies
- Et 1 vétérinaire

1.6.1.7. Les associations

La commune comprend :

- 18 associations sportives :

Tir à l'arc, airsoft, athlétisme, cyclotourisme, football, musculation/fitness/stretching, handball, judo, badminton, danse orientale, pétanque, escrime, karaté, tennis, tennis de table, twirling bâton, danse moderne.

Deux autres associations existent hors Saint-Pathus : rugby et basket.

Ces associations regroupent près de 1 300 adhérents dont plus de 900 sur la commune.

- 16 associations culturelles et de loisirs :

Aquariophilie, manifestations culturelles et artistiques, musique, arts plastiques, bridge, chorale, poker, club du 3^e âge, scrapbooking, home déco, théâtre, évènements commerçants, poker, voitures anciennes, manifestations et projets divers.

Ces associations comptent plus de 700 adhérents dont la moitié réside à Saint-Pathus.

- Et 9 associations dans le domaine social et politique :

Aide à la personne, parents d'élèves, crèche associative, anciens combattants, soutenir et informer les parents d'enfants atteints d'I.M.C., aide aux devoirs, aide à domicile.

1.6.1.8. Autres équipements

La commune comporte également :

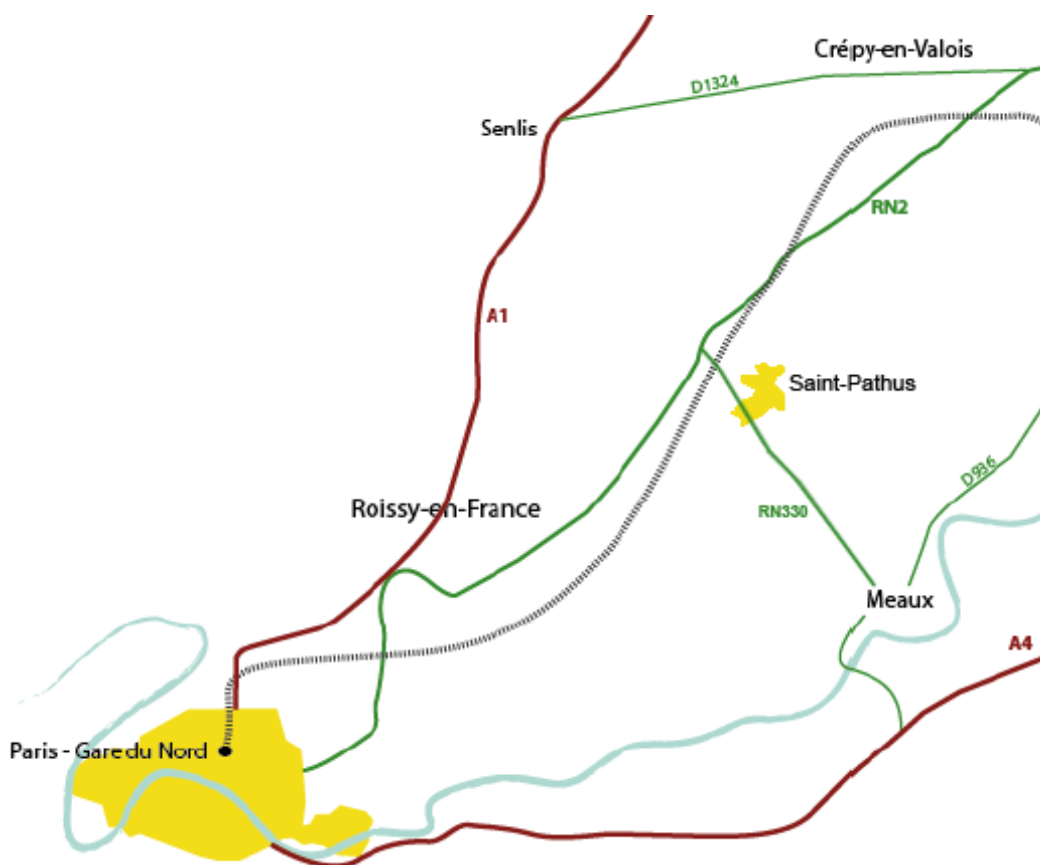
- Une mairie,
- Une police municipale,
- une poste,
- une église,
- des locaux techniques,
- un cimetière avec colombarium.

1.6.2. L'accessibilité et les déplacements

1.6.2.1. Les axes routiers

Saint-Pathus est traversé au sud par la RN 330. Cet axe majeur relie la commune à :

- Le Plessis-Belleville et la N2 au nord, desservant le pôle Roissy-Charles de Gaulle et Paris d'une part et Crépy-en-Valois d'autre part.
- Meaux et l'A4 au sud, desservant Paris par Marne-la-vallée d'une part et Château-Thierry d'autre part.



Situation de Saint-Pathus par rapport aux grandes infrastructures de transport

Source : Altereo

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. Dans ce même but, la création d'un giratoire entre la RN 330 et la RD 9d devrait avoir lieu.

La RD 9e1 traverse l'enveloppe urbaine de la commune dans un axe nord-ouest/sud-est. Elle rejoint la RN 330 à Lagny-le-Sec, en limite du Plessis-Belleville d'une part et la commune d'Oisery d'autre part.



Infrastructures de transport à Saint-Pathus

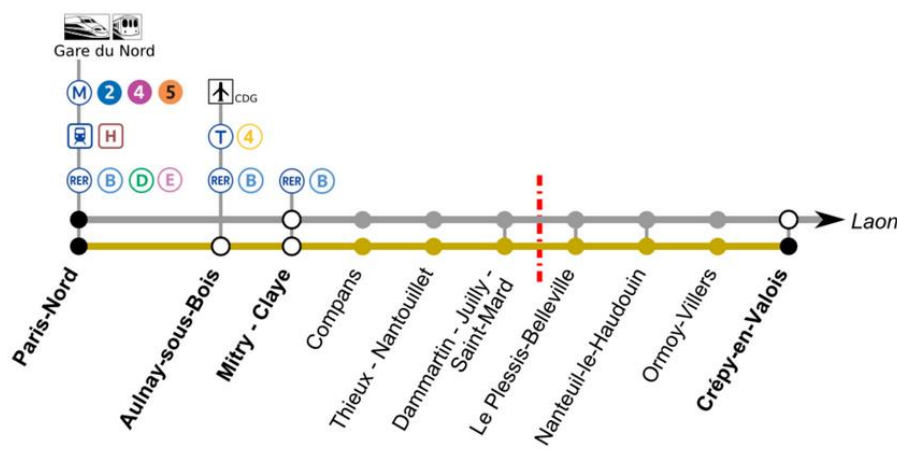
Source : Altereo

1.6.2.2. La desserte ferroviaire

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.

Cette gare est située sur la ligne K du Transilien reliant Crépy-en-Valois à Paris-Nord.

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.

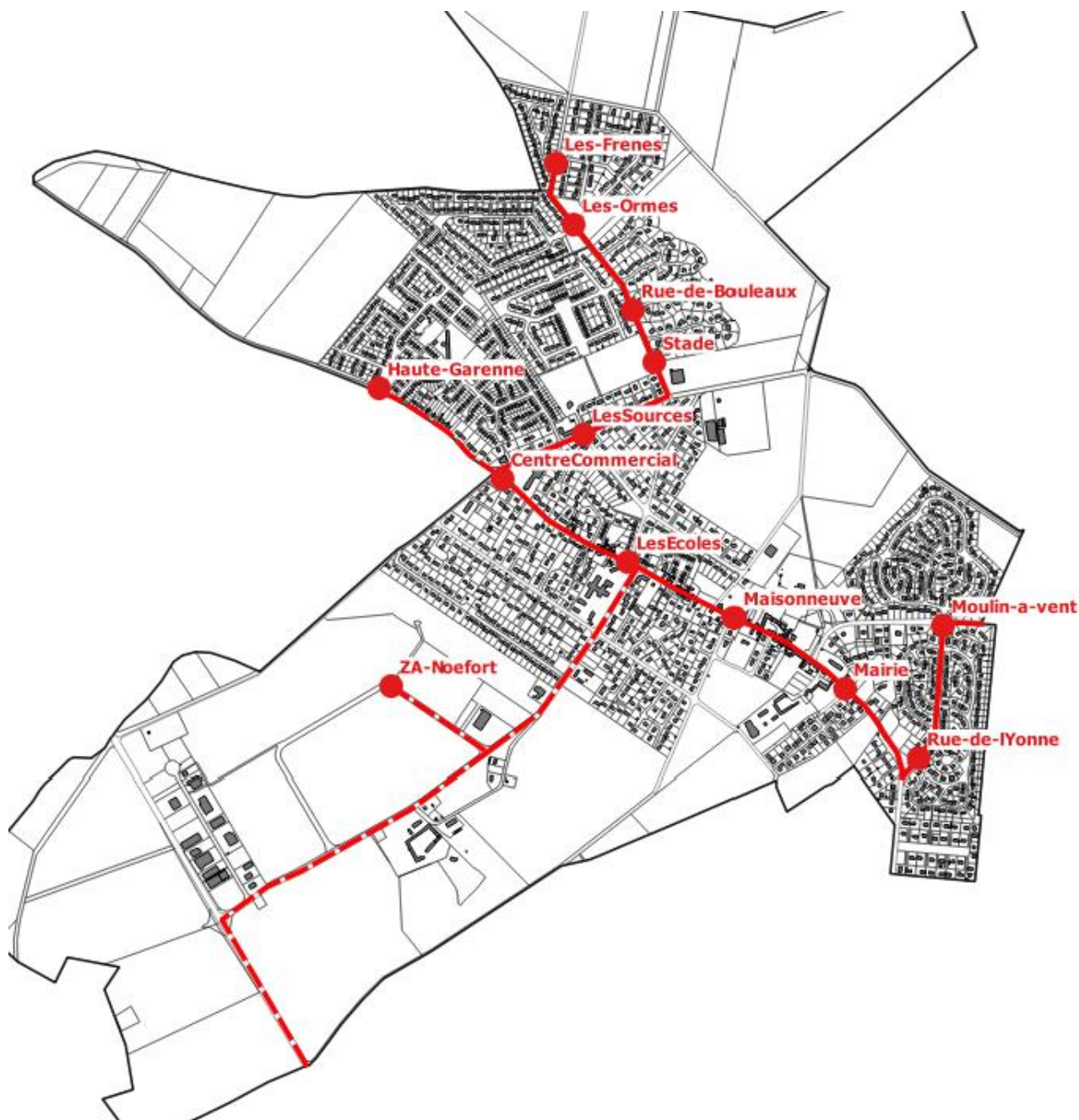


Limite de la région Île-de-France -
limite tarifaire

Plan de la ligne K

1.6.2.3. Les liaisons en bus

La commune de Saint-Pathus est desservie par deux lignes de bus quotidiennes et comporte 13 arrêts répartis dans l'enveloppe urbaine communale. Il est à noter aussi la présence d'un service de bus à la demande (Filéo).

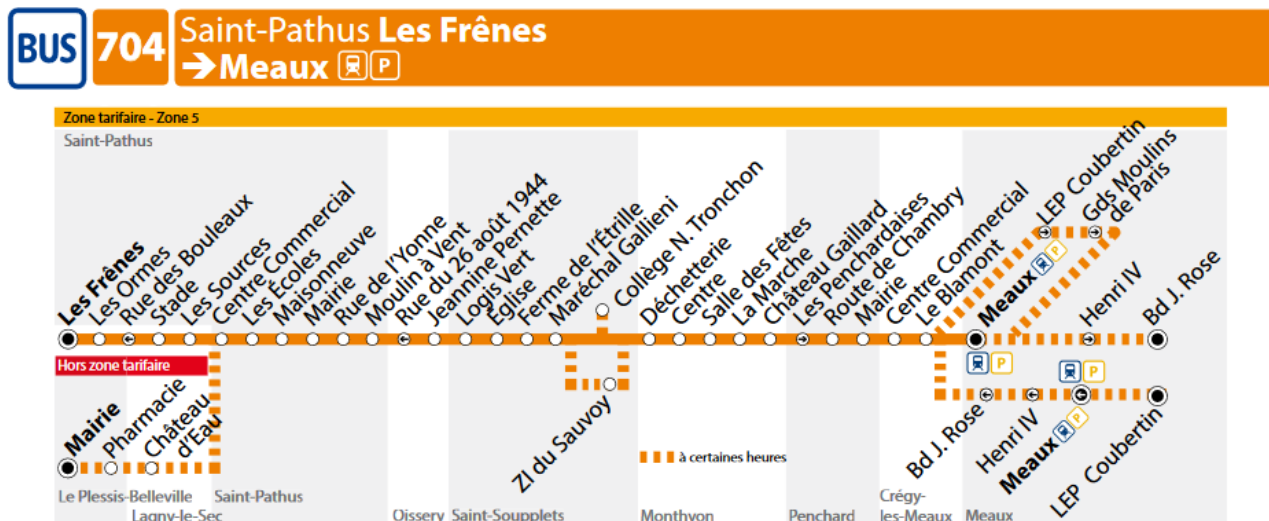


Circuit et arrêts des bus desservant Saint-Pathus

Source : Altereo

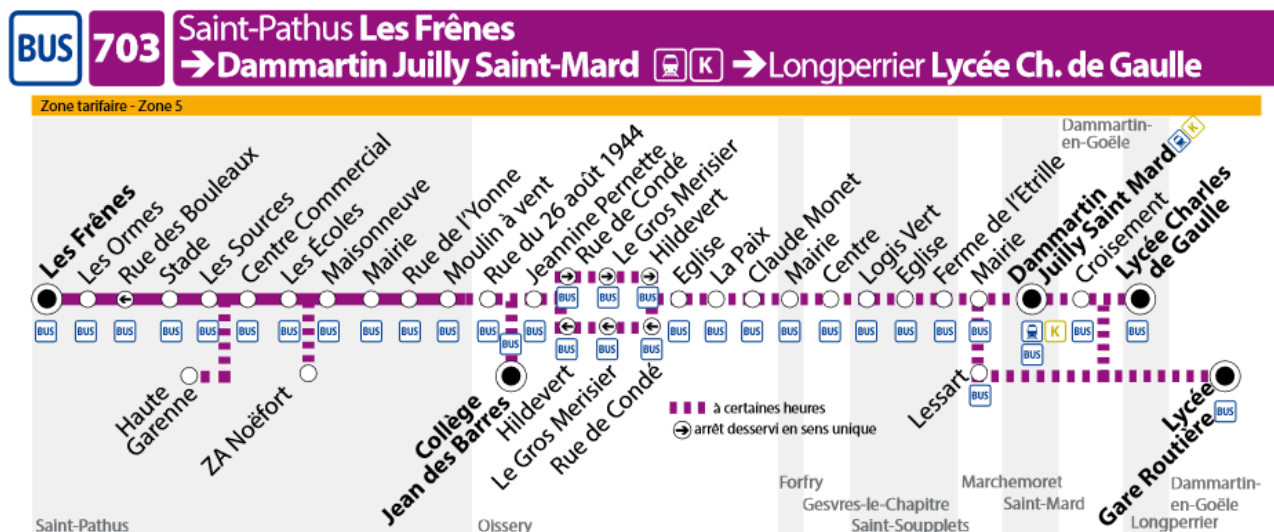
- Ligne n°704 « Saint-Pathus – Meaux »

Cette ligne structurante relie la commune à Meaux.



- Ligne n°703 « Saint-Pathus – Saint-Mard »

Il s'agit d'une ligne de rabattement desservant le collège d'Oissery, la gare de Dammartin_Juilly_Saint-Mard, le lycée de Longperrier et le lycée et la gare routière de Dammartin-en-en-Goële.



- Ligne n°749D « Oissery – Mortefontaine »

Cette ligne dessert l'école d'Eve et le collège privé de Mortefontaine.

- Ligne n°714 « Saint-Mard – Meaux J.Vilar »

C'est une ligne à vocation scolaire uniquement.

- Transport à la demande : Filéo

La commune est desservie par le transport à la demande. La ligne relie l'aéroport Charles de Gaulle à Saint-Mard en passant par Saint-Pathus.

Filéo ST-PATHUS Les Frênes → Gare de Roissy-Charles de Gaulle AÉROPORT CDG 1					
Horaires valables du 31 août 2020 au 31 décembre 2023					
Fréquences horaires du lundi au dimanche	De 16h20 à 21h21	De 21h21 à 23h51	De 2h40 à 4h35	De 4h35 à 8h28	De 11h28 à 12h34
	Toutes les heures*	Toutes les 70 minutes*	Toutes les 70 minutes*	Toutes les heures*	Toutes les heures*
	* sur réservation				

1.6.2.4. Le covoiturage

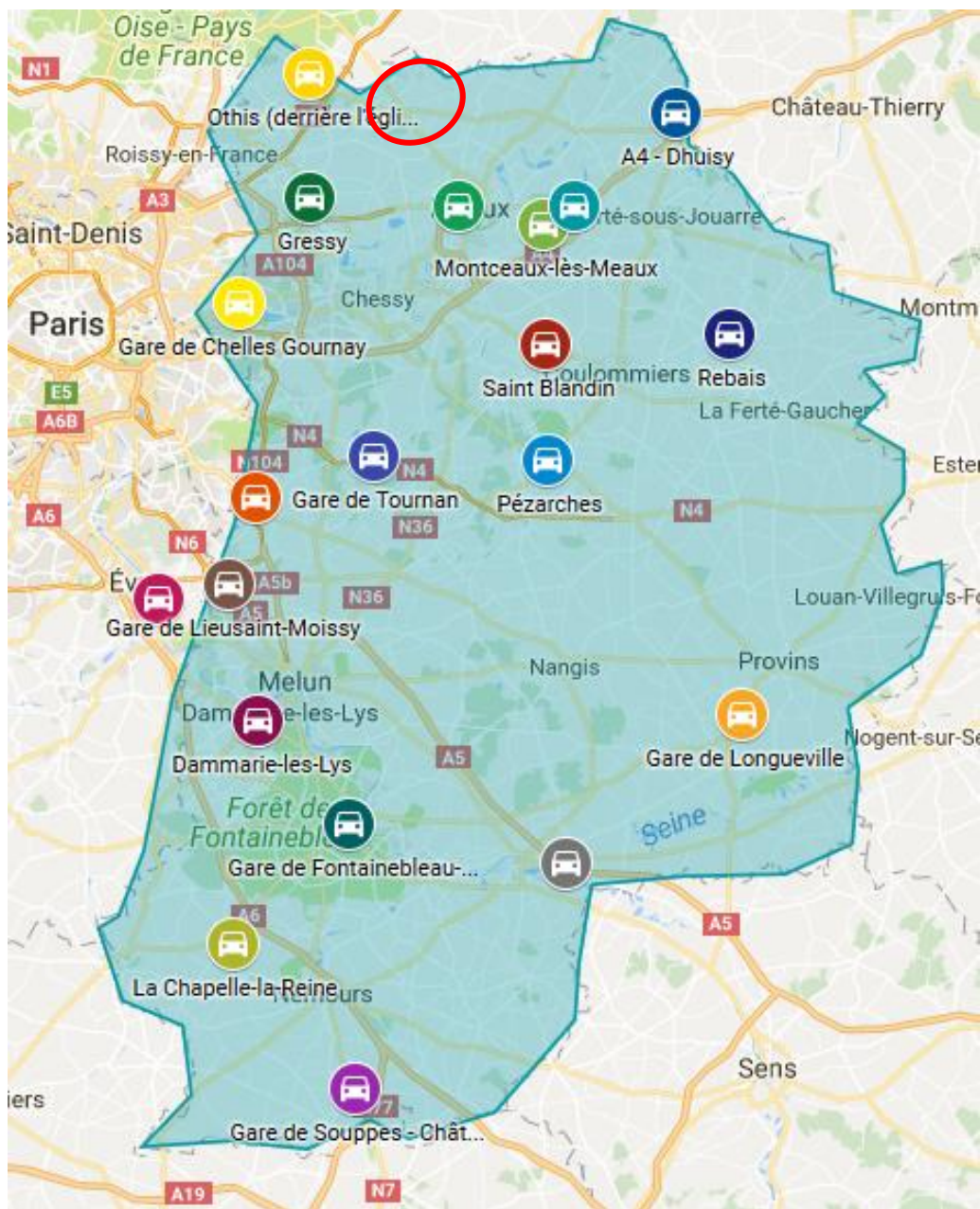
Le département de Seine et Marne est particulièrement adapté à la pratique du covoiturage. 60 % des habitants se déplacent en voiture et 80 % d'entre eux sont seuls dans leur véhicule.

Ainsi, une vingtaine d'aires de covoiturage ont été réalisées dans tout le département.

Trois de ces stations sont situées à proximité de Saint-Pathus :

- La station de la gare de Meaux, offrant une correspondance avec la ligne P du Transilien.
- La station d'Othis
- La station de Gressy

Une quatrième station est située dans le département voisin, au Plessis-Belleville. Il s'agit de la station la plus proche de Saint-Pathus.



Carte des stations de covoiturage en Seine-et-Marne

Source : covoiturage77

1.6.2.5. Les liaisons douces

La commune est traversée par de nombreux chemins pédestres. Ces liaisons douces sont situées :

- dans les espaces agricoles, autour des mares et le long de la Thérouranne permettant la promenade,
- dans les lotissements créant ainsi des raccourcis pour les piétons.

Le département a par ailleurs adopté en juin 2020 le Plan Vélo 77 qui cible notamment la RD9.E1.



Carte des cheminements doux à Saint-Pathus

Source : Altereo

1.6.3. Analyse des capacités de stationnement

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.

Question plus difficile, le stationnement résidentiel commence à souffrir de l'augmentation permanente du nombre de véhicules par famille. Bien souvent des véhicules stationnent sur la voie publique afin d'éviter l'envahissement des jardins. Couplé à l'éventuelle densification des tissus par construction des fonds de parcelles, urbanisation des grandes propriétés et morcellement général des tissus, on peut craindre à terme l'apparition de difficultés significatives dans ce domaine.

La carte suivante présente les espaces de stationnement identifiés selon les critères de la Loi ALUR.

Le potentiel de mutualisation de ces espaces est amené à être évalué dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables et des opérations d'aménagement et de programmation. La disponibilité et la fréquentation des espaces de stationnement sont à interroger pour anticiper les besoins et déterminer des potentiels de mutualisation entre ces espaces.

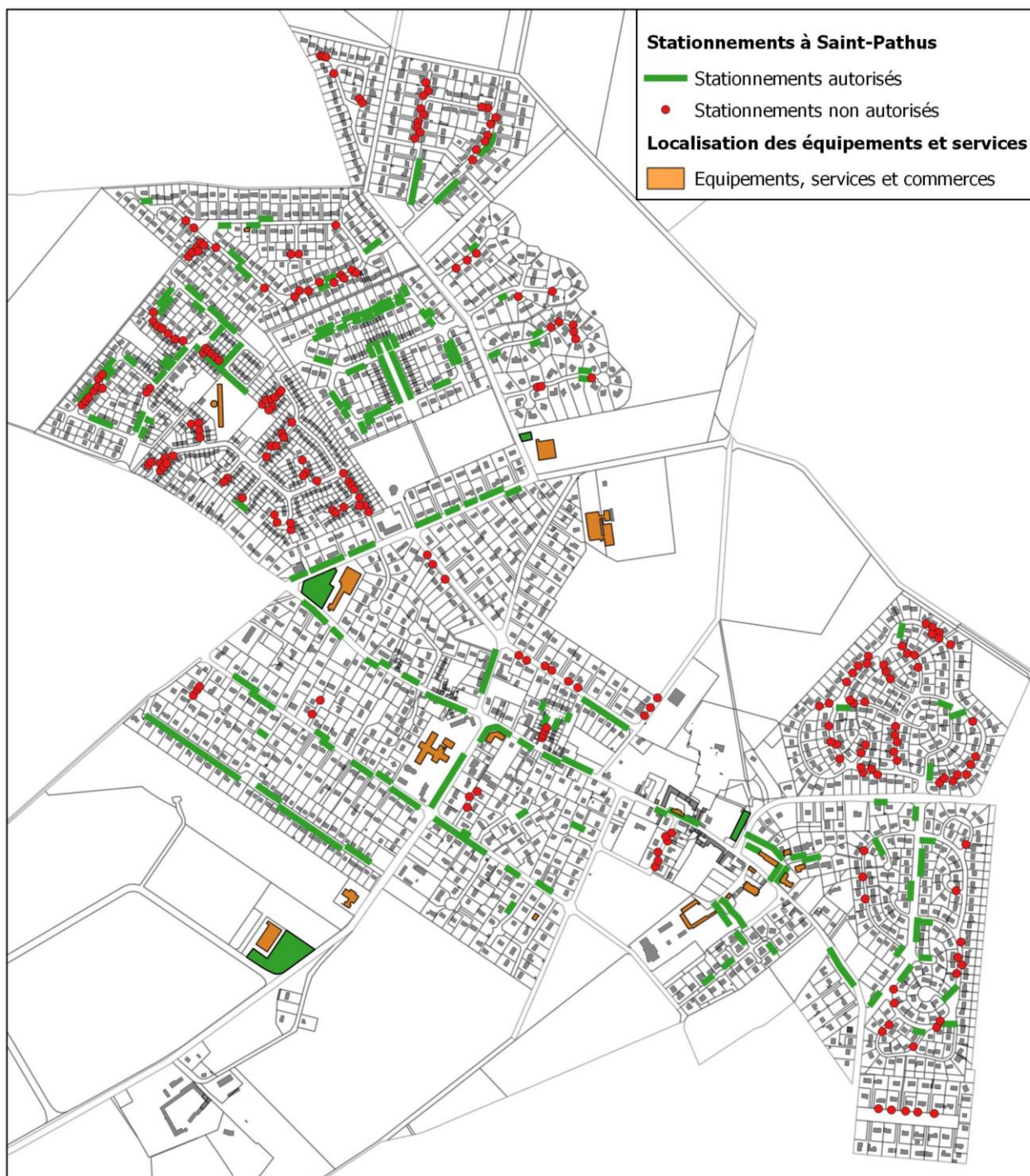
On peut donc se poser les questions suivantes :

- *Les parcs de stationnement publics offrent-ils suffisamment de places ?*
- *Les espaces de stationnement au sein des opérations de logements sont-ils correctement dimensionnés ?*
- *Les gabarits de ces parcs de stationnement satisfont-ils pleinement les besoins pendulaires auxquels ils sont soumis ?*
- *Sont-ils bien localisés ?*
- *Sont-ils correctement signalisés ?*
- *Vers quelles autres fonctions urbaines peuvent-ils être destinés ?*

D'autre part, l'usage d'une place de stationnement diffère selon sa typologie, le statut de l'utilisateur (habitant ou visiteur) et la temporalité (durée, et moment de la journée).

Les grands équipements de la commune ont également été identifiés sur les cartes afin de les mettre en parallèle avec le stationnement disponible sur la commune.

La commune ne présente aucun stationnement cyclable ni borne de rechargement électrique.



Carte des stationnements à Saint-Pathus

Source : Altereo

1.6.3.1. Les stationnements résidentiels

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.



Petit parking d'un lotissement



Stationnement le long des voies

1.6.3.2. Les stationnements liés aux commerces, services et équipements

La commune comprend différentes aires de stationnement liées aux commerces et équipements.



Les aires de stationnement à proximité de la mairie



Le parking de la poste



Espaces de stationnement devant la pharmacie et le cabinet vétérinaire Allée de la poste



Le parking des Sources



Le parking devant le groupe scolaire A. Vivaldi

1.6.3.3. Les stationnements non autorisés

Le stationnement non autorisé s'effectue soit sur la chaussée, soit sur les trottoirs. Bien que parfois toléré, celui-ci est généralement dangereux car il s'effectue au détriment de la circulation automobile ou piétonne et masquant la visibilité.

Le stationnement non réglementaire est principalement lié à l'habitat. Les riverains n'ont parfois pas la possibilité de garer leur véhicule dans l'espace privé, d'autres le pourraient mais stationnent tout de même sur l'espace public. Il peut également être lié à la présence de commerces ou d'équipements (arrêts minute).



Exemples de stationnements non autorisés

ANALYSE URBAINE ET FONCIERE

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUS :

- Présence de trois corps de fermes et de bâti remarquable dans le centre ancien marquant l'âme du village

CONTRAINTES :

- Un tissu urbain presque exclusivement constitué de lotissements
- Peu d'ouverture entre les lotissements
- Un espace public peu marqué

ENJEUX :

- Préserver et mettre en avant le tissu urbain ancien
- Créer du lien entre les lotissements et entre le bâti et l'espace public

1.6.4. Structure urbaine

1.6.4.1. Le centre ancien



Localisation du centre ancien

Source : Altereo

Le centre historique de Saint-Pathus est peu présent. Il s'étire le long de la RD9e1, à proximité de l'église, de la Ferme des Brumiers et du château.

Il est composé de quelques maisons anciennes aux volumes simples et typiques de la région. Le bâti est implanté en alignement de rue, sa hauteur est assez constante, en R+1+combles.

La plupart de ces maisons sont mitoyennes et prolongées par des murs de clôtures, ce qui participe au dessin de la rue et lui donne une limite marquée.

Beaucoup des habitations anciennes sont peu rénovées, voir à l'abandon, ce qui accentue le manque de présence du bourg ancien.

L'espace du centre est dilaté par la présence de terrains non bâtis et de la place de la mairie.

1.6.4.2. Les fermes



Localisation des fermes

Source : Altereo

Trois corps de ferme ancien existent dans la commune :

- La Ferme des Brumiers
- La Ferme de Noëfort
- La Ferme de la Grande rue

C'est trois ensembles architecturaux entourés de terres fertiles sont certainement à l'origine de l'implantation d'autres constructions, formant ainsi le village.

L'usage d'origine de ces fermes est aujourd'hui perdu :

- La Ferme des Brumiers est consacrée à un usage de réception et de restauration.
- La Ferme de Noëfort est réhabilitée en logements.
- La Ferme de la Grande rue est en partie réhabilitée en logements et accueille le PAJ.

Ces ensembles présentent une architecture intéressante globalement bien conservée ou réhabilitée. Ils participent ainsi à la conservation de l'âme du village.

1.6.4.3. Les lotissements et résidences



Localisation es lotissements et résidences

Source : Altereo

En raison d'une forte pression foncière due à la proximité de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle a conduit à une urbanisation récente. Ces opérations d'ensembles ont été réalisées sous forme de taches, sans liaisons les unes avec les autres et laissant des vides et terrains inoccupés à certains endroits. Elles représentent aujourd'hui la quasi-totalité du bâti de la commune.

La majorité de ces opérations a été réalisée entre 1968 et 1982, comme par exemple : le Moulin à Vent, le Jardin Dieu, le Clos de la Planchette, le Clos Fleuri, le Bon Puits, le Village, les Rouges Chaperons, le Tillets, les Ormelets ou encore les Fresnes.

Les lotissements fonctionnent plus ou moins en vase clos, les circulations se font en boucles ou par des impasses, ne créant aucun rapport entre eux. Les terrains délaissés servent de repères dans le tissu quasi-uniforme de pavillons.

L'implantation des pavillons est généralement réalisée en milieu de parcelle, sans aucun lien entre les constructions ni aucun rapport à la rue. Il existe beaucoup de maisons implantées en second rang, auxquelles on accède par des allées privées donnant naissance à des alignements de portails. L'absence de lien entre le bâti et l'espace public est davantage marquée par ces alignements de clôtures et portails hétéroclites.

Les constructions sont des habitations en RDC+combles ou R+1+combles, isolées sur de grandes parcelles. Seul le lotissement des Rouges Chaperons présentent des maisons mitoyennes, accolées deux par deux.

1.6.5. Évolution de la tache urbaine sur les 10 dernières années

En 2008, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 1,1 ha soit 0,4 ha de surface habitable.



En 2009, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 0,6 ha soit 0,2 ha de surface habitable.



En 2010, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 0,4 ha soit 0,1 ha de surface habitable.



En 2011, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 0,5 ha soit 0,1 ha de surface habitable.



En 2012, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 1,1 ha soit 0,2 ha de surface habitable.



En 2013, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 2 ha soit 0,3 ha de surface habitable.



En 2014, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 0,6 ha soit 0,1ha de surface habitable.



En 2015, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 0,7 ha soit 0,3 ha de surface habitable.



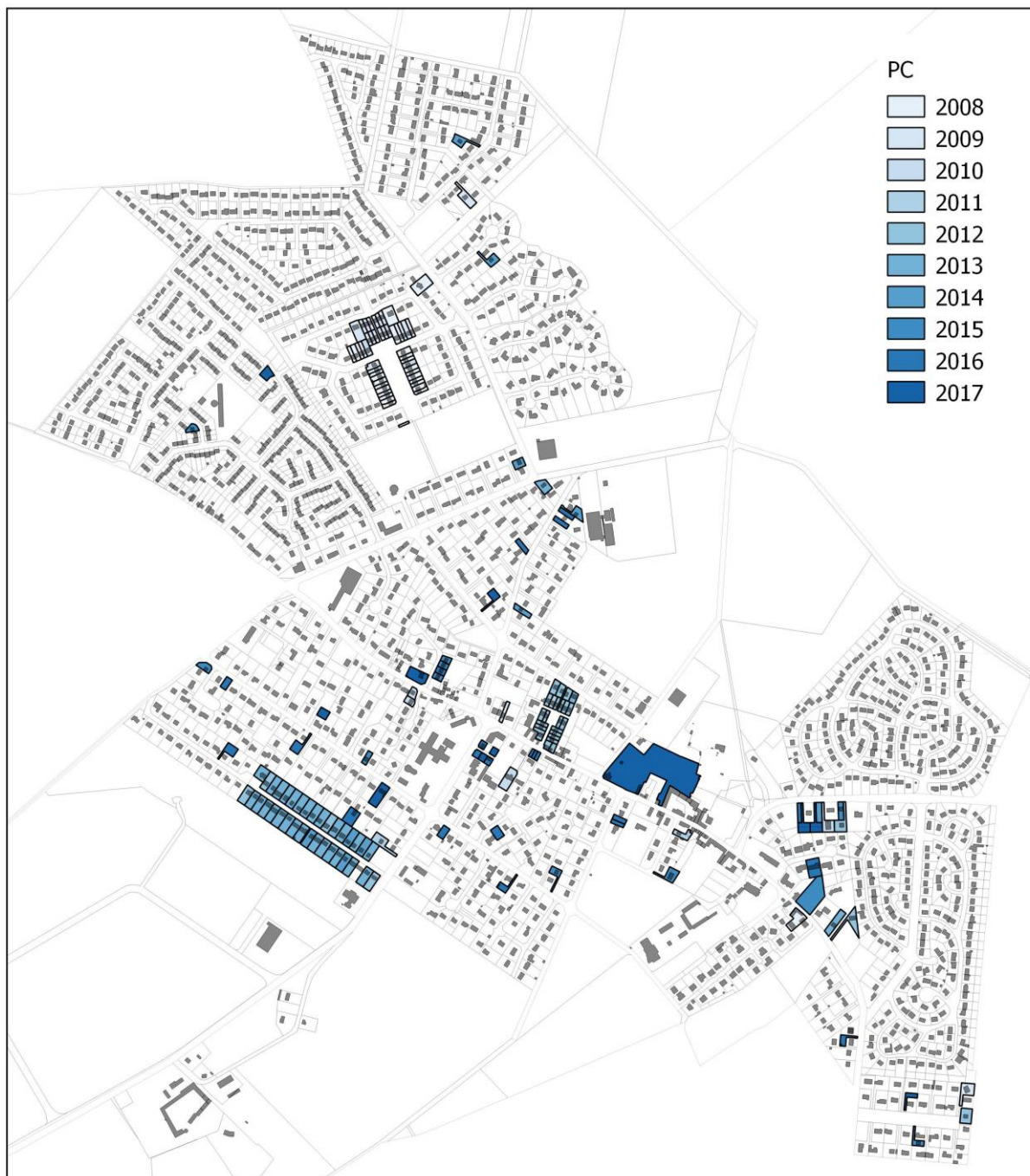
En 2016, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 0,8 ha soit 0,2 ha de surface habitable.



En 2017, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 1,8 ha soit 1,1 ha de surface habitable.



Au total, sur la période 2008-2017, les permis de construire qui ont été délivrés à Saint-Pathus représentent une consommation d'espace d'environ 9,3 ha soit 3,1 ha de surface habitable.



Les projets en cours :

Un projet d'aménagement du centre-ville (réhabilitation du quartier Maisonneuve) est actuellement en cours dans la commune. Ce projet prévoit la création d'environ 210 logements (collectifs, intermédiaires et terrains à bâtir). Un linéaire de commerces est également intégré au projet.

Le projet s'étend sur environ 4,5 hectares, sa livraison du projet est prévue pour 2020.



Localisation du projet



Légende :

- A** Création de logements collectifs
- B** Création de logements individuels groupés
- C** Création de logements individuels
-  Bassin de rétention
-  Arbres
-  Voie circulaire
-  Parvis paysager avec commerces de proximité

Schéma du projet

Source : Commune de Saint-Pathus

2. CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUTS :

- Des zones humides, refuges pour la biodiversité
- Un patrimoine bâti diversifié dans le centre ancien
- Des espaces verts et boisements sur tout le territoire

CONTRAINTES :

- De grands boisements constitués uniquement de peupleraies

ENJEUX :

- Prendre en compte les zones humides dans les projets
- Une trame verte à conforter par les continuités de jardins

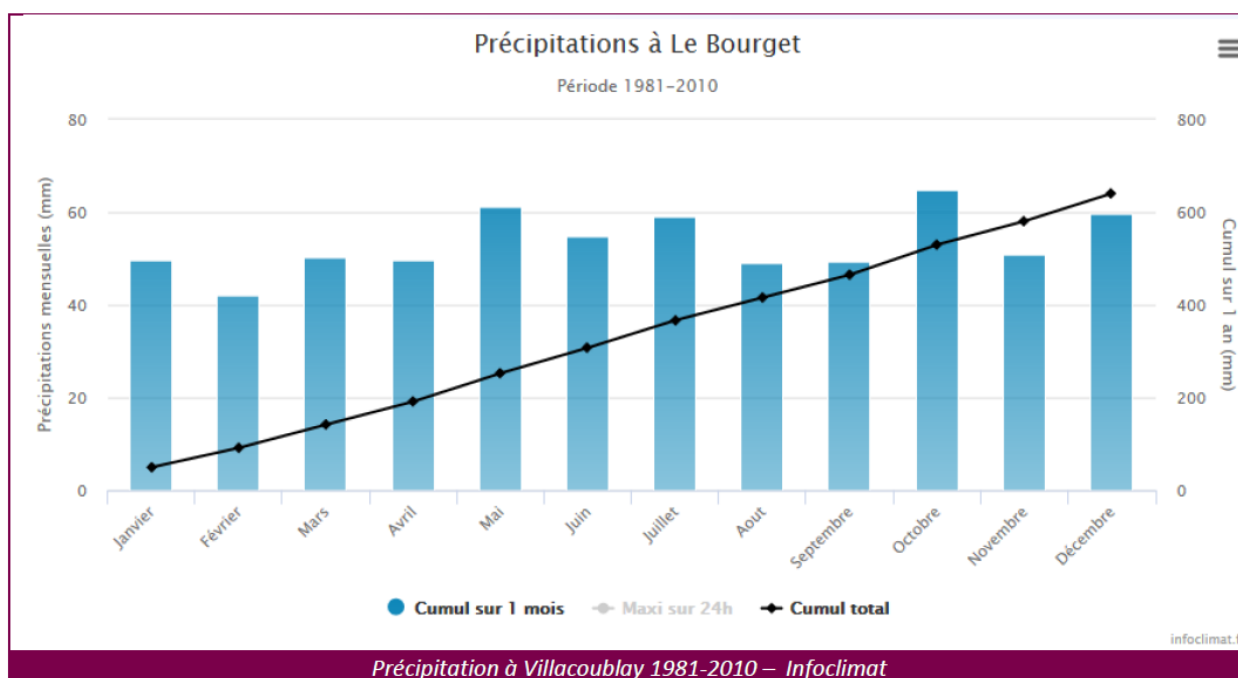
2.1.1. Socle physique

2.1.1.1. Climatologie

La hauteur de précipitation annuelle sur la région de Saint-Pathus est de 640.7 mm pour la période 1981-2010.

Les précipitations moyennes mensuelles sur la région de Saint-Pathus sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

2012-2019	janv	fev	mars	avril	mai	juin	juill	aout	sept	oct	nov	déc	Total
Cumul moyen	49.6	42.0	50.2	49.8	61.1	55.0	59.2	49.0	49.3	64.8	50.9	59.8	640.7
Max en 24h	23.6	29.2	55.9	28.6	300.0	81.5	56.4	81.4	90.9	59.9	32.0	59.9	300.0



Source : HYLAS Ingénierie

2.1.1.2. Occupation du sol

L'atlas des paysages de Seine et Marne indique que la commune de Saint-Pathus appartient au plateau du Multien, appuyé contre les buttes de la Goële. Il est limité vers l'est par les vallées de la Marne et de l'Ourcq, et se poursuit dans le département de l'Oise jusqu'aux forêts d'Ermenonville.

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.

La silhouette des buttes de la Goële ajoute un élément sensible de relief et limite l'horizon du plateau.

Le sol, propice à la culture est recouvert de grandes parcelles de céréales, d'oléagineux ou de betteraves.

Le fond de la vallée de la Théroutanne, on observe une suite de peupleraies formant un relief sur le plateau.

Les développements pavillonnaires ont fortement marqués le paysage de Saint-Pathus à la naissance de la Thérouranne.



Occupation du sol

Source : G2C

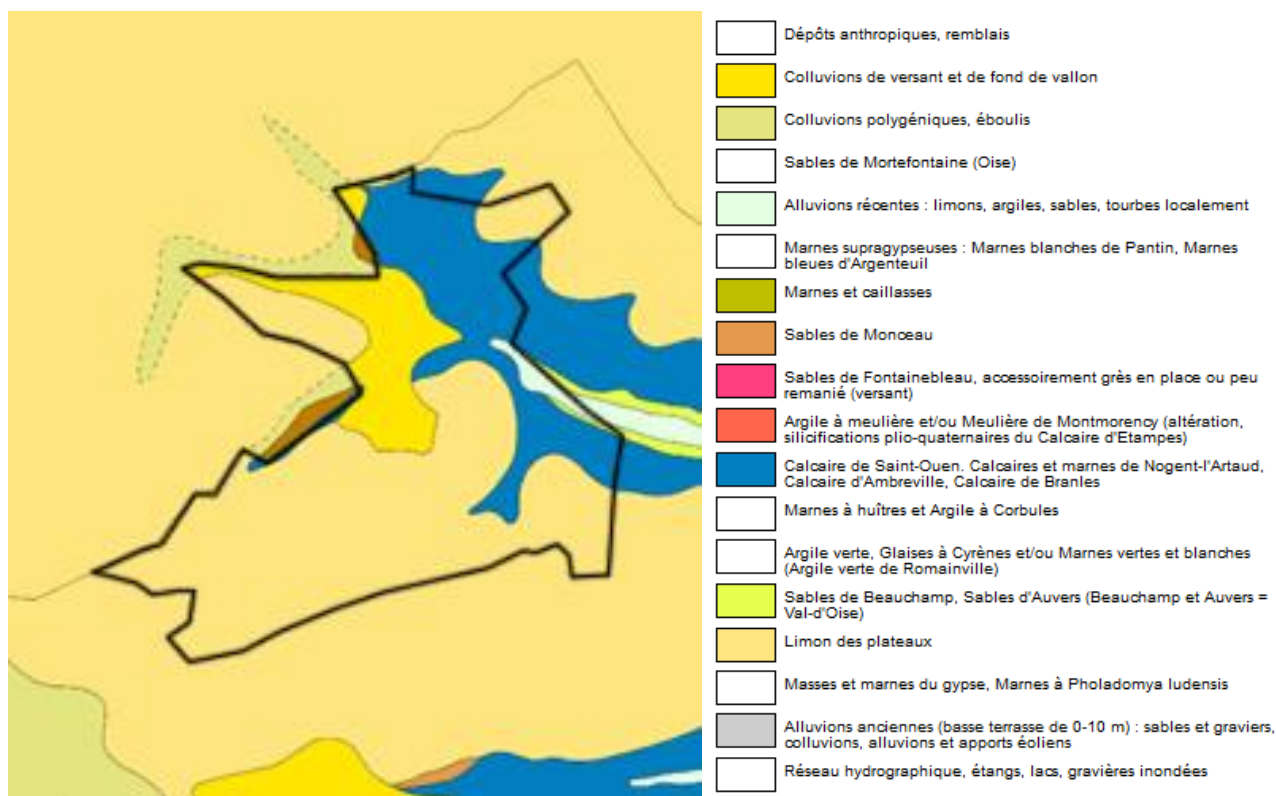
2.1.1.3. Géologie

Le plateau est composé de limons formés par des résidus de cailloutis et de limon. L'épaisseur des couches de limon est très variable et peut atteindre 6 mètres. Ce sol se prête particulièrement aux grandes cultures de type céréalières, betteraves ou colza.

La Théroutanne creuse la vallée jusqu'au sable « Bartonien » et forme une dépression bordée de terrains mamo- calcaires dont l'épaisseur peut atteindre 10 mètres. Ce sol argileux est peu stable en cas de fortes pluies.

Sous les quelques mètres de limons de plateau, la succession géologique des terrains est la suivante :

- Sables de Monceau (Bartonien moyen) 3 à 5 mètres,
- Calcaires de Saint-Ouen (Bartonien moyen) environ 10 mètres,
- Sables de Beauchamp (Bartonien inférieur) 10 à 15 mètres,
- Puits calcaires et marnes du Lutécien supérieur (Marnes et caillasses)



Carte géologique

Source : BRGM

2.1.1.4. Hydrogéologie

D'après la notice explicative de la carte géologique de Dammartin-en-Goële (n°154) au 1/50.000ème, les nappes présentes au droit du site du lotissement de la Théroouanne sont la nappe des Sables de Beauchamp et la nappe des Calcaires de Saint-Ouen. Ces deux réservoirs ne sont séparés par aucune barrière imperméable et peuvent ainsi être confondus. En raison de la topographie et de la localisation de la Marne, l'écoulement de la nappe s'effectue vers le nord-est. Cette nappe est attendue vers 25m de profondeur et n'est pas considérée comme vulnérable au vu de sa profondeur.

La base de données du sous-sol (BSS) montre qu'une nappe moins profonde se trouverait aux alentours de 5,5 mètres de profondeur environ. Il s'agirait d'écoulements d'eau entre les Limons des Plateaux et les Calcaires de Saint-Ouen. Au vu de la topographie du terrain, ces écoulements d'effectueraient vers le nord-est. Ces écoulements sont considérés comme vulnérables à une éventuelle pollution en provenance des zones d'habitations de la commune.

2.1.1.5. Hydrographie

La commune est légèrement marquée par la présence de l'eau. Elle est située au centre d'une cuvette. Au fond de celle-ci, les sources de Gouesche donnent naissance à la Théroouanne, alimentée par le ru De Vau et le ru des Vaches.

Seule la Théroouanne vient irriguer le territoire. Sa présence est peu marquée dans le paysage, elle se traduit par un réseau de quelques fossés, le léger vallon et la végétation qui l'accompagne (saules, peupliers, frênes et autres végétaux associés aux milieux humides).

La Théroouanne est gérée par le syndicat intercommunal pour l'aménagement et l'entretien de la Théroouanne (S.I.A. de la Théroouanne).

Plusieurs préconisations de gestion sont à prendre 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.

Afin d'améliorer l'état physique du cours d'eau, c'est-à-dire l'hydromorphologie, trois grands axes sont fixés par la directive cadre sur l'eau DCE) :

- Restaurer les continuités écologiques (continuités piscicoles et sédimentaires au niveau des ouvrages du cours d'eau) ou trame bleue, selon le Grenelle II.
- Restaurer les habitats piscicoles en travaillant sur la morphologie du cours d'eau (peignes d'atterrissements, créations de sous-berges...).
- Restaurer les zones humides aux abords des cours d'eau (bras morts, annexes hydrauliques, mares, marais...).



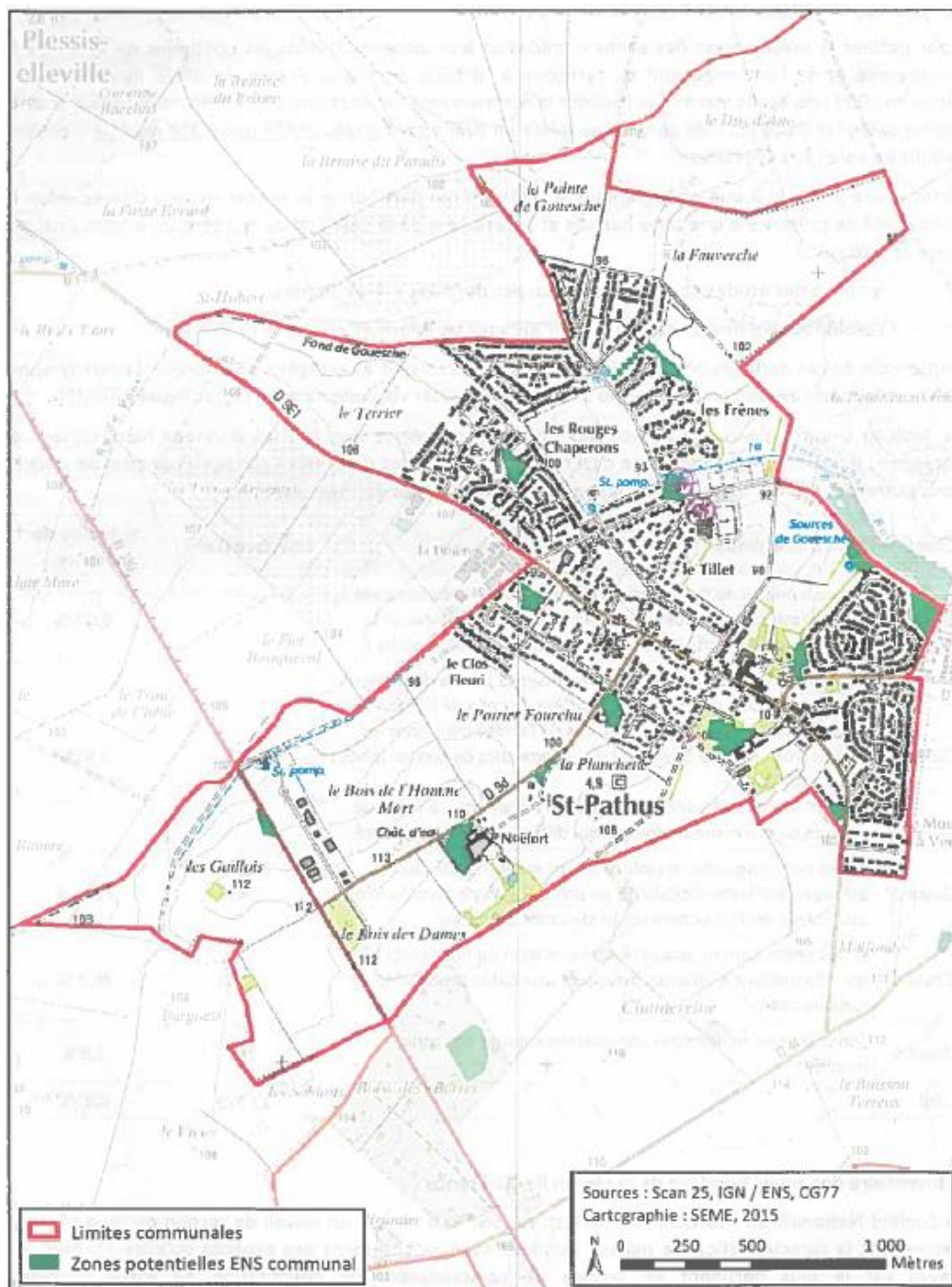
La Thérrouanne

Source : Géoportail

2.1.2. Les zones humides

Les zones humides sont un atout essentiel pour la ressource en eau. Elles permettent de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues qui seront par la suite relarguées dans les cours d'eau en saison sèche. Ce sont également d'excellents filtres naturels permettant d'épurer les eaux. Enfin, ces espaces sont d'importants réservoirs de biodiversité (flore, oiseaux, amphibiens, libellules...).

Sur la commune de Saint-Pathus, il n'existe aucun périmètre de protection ni d'inventaire des milieux naturels. Toutefois, il existe des zones potentielles d'espaces naturels sensibles (ENS) communaux. A l'intérieur de ces périmètres, le département de Seine et Marne peut déléguer son droit de préemption à la commune pour faciliter l'acquisition des parcelles.



Espaces Naturels Sensible potentiels

Source : Seine et Marne Environnement, 2015 (Scan 25, IGN / ENS, CG77)

Sur le territoire communal, la DRIEE a recensé :

- 2 enveloppes d'alerte zones humides de classe 2

Ce sont des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 par les critères de détermination ou par la définition des limites.

Les enveloppes d'alerte de la classe 2 sont prises en compte dans leur intégralité dans l'identification des zones humides à enjeux.

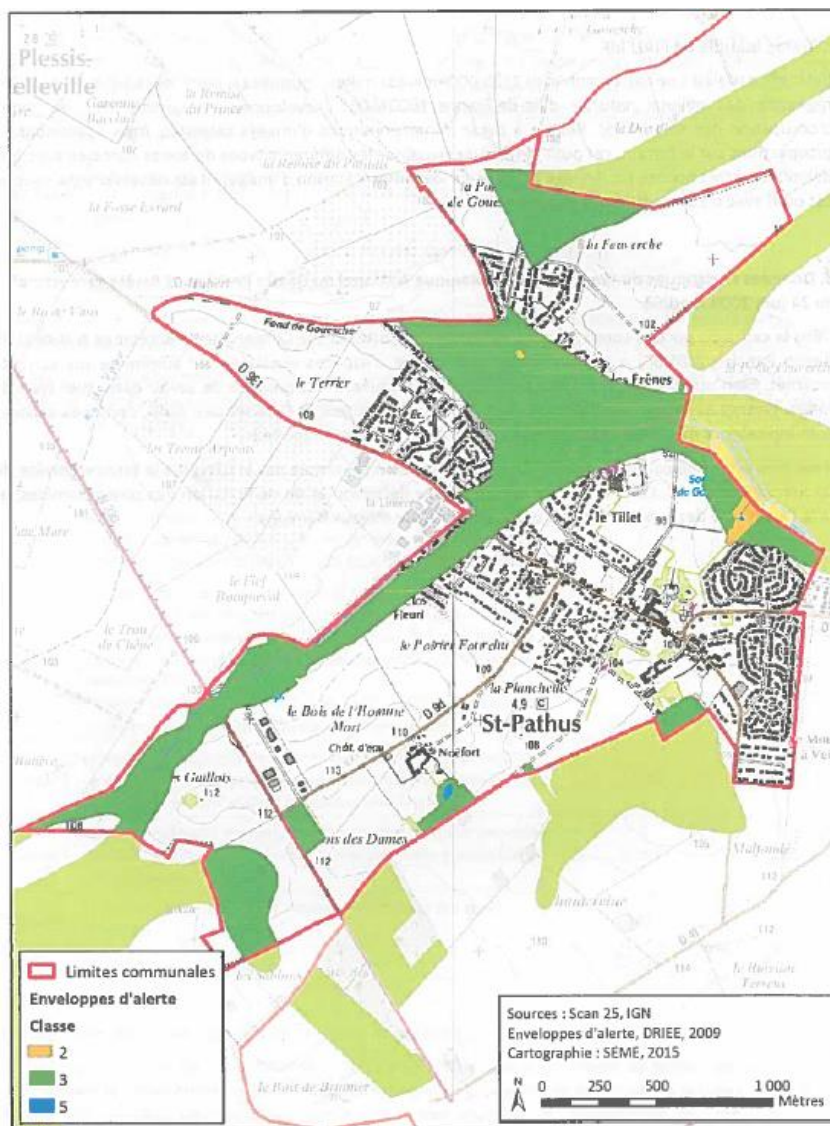
- Plusieurs enveloppes d'alerte zones humides de classe 3

Ce sont des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide restant à vérifier et dont les limites restent à préciser.

Les enveloppes d'alerte de la classe 3 sont prises en compte totalement ou partiellement en fonction de leur pertinence.

- 4 enveloppes d'alerte zones humides de classe 5

Ces zones ne sont pas considérées comme des zones humides, elles ne sont pas prises en compte dans l'identification des zones humides à enjeux.

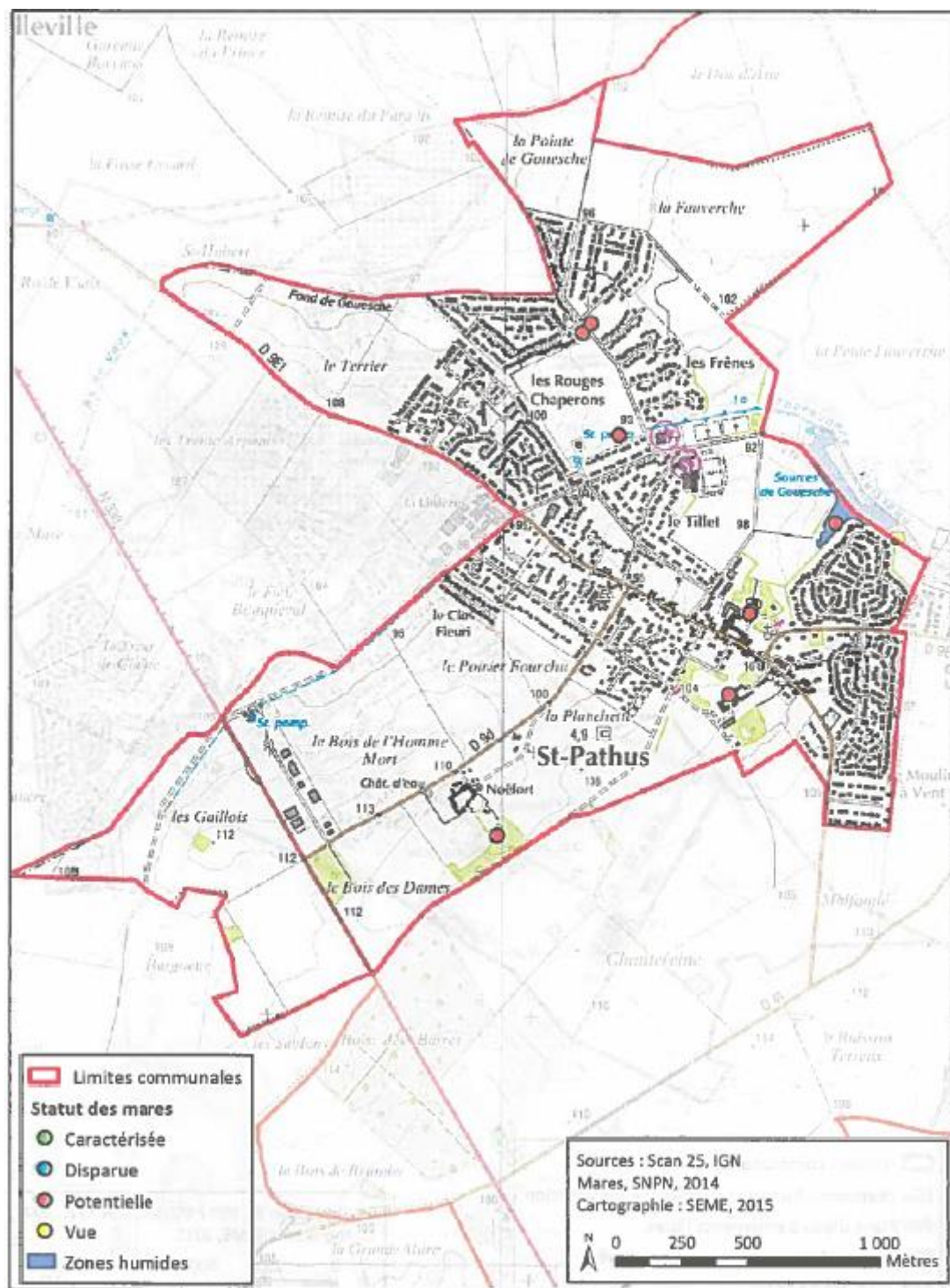


Enveloppes d'alerte Zones humides

Source : DRIEE, 2009 (Scan 25, IGN)

La Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) a réalisé un inventaire partiel sur le territoire de Saint-Pathus. Cet inventaire met en évidence la présence d'une zone humide et de plusieurs mares.

Malgré leur faible surface, les mares sont des milieux humides à conserver. Ce sont d'importants réservoirs de biodiversité et constituent parfois les rares milieux aquatiques d'un secteur représentant ainsi de réels refuges pour certaines espèces. Elles possèdent également des fonctions hydrauliques comme la recharge des nappes, le stockage des eaux ou encore l'épuration. Elles participent à la trame bleue et doivent être préservées en tant qu'éléments naturels à protéger.



Inventaire SNPN des zones humides et mares

Source : SNPN, 2014 (Scan 25, IGN)

L'IAU-ÎdF a réalisé une cartographie des milieux humides à partir de la base de données régionale des milieux naturels d'Ile de France ECOMOS. Cette cartographie identifie 3 types de zones humides intéressants sur la commune :

- La végétation humide en bassin de décantation

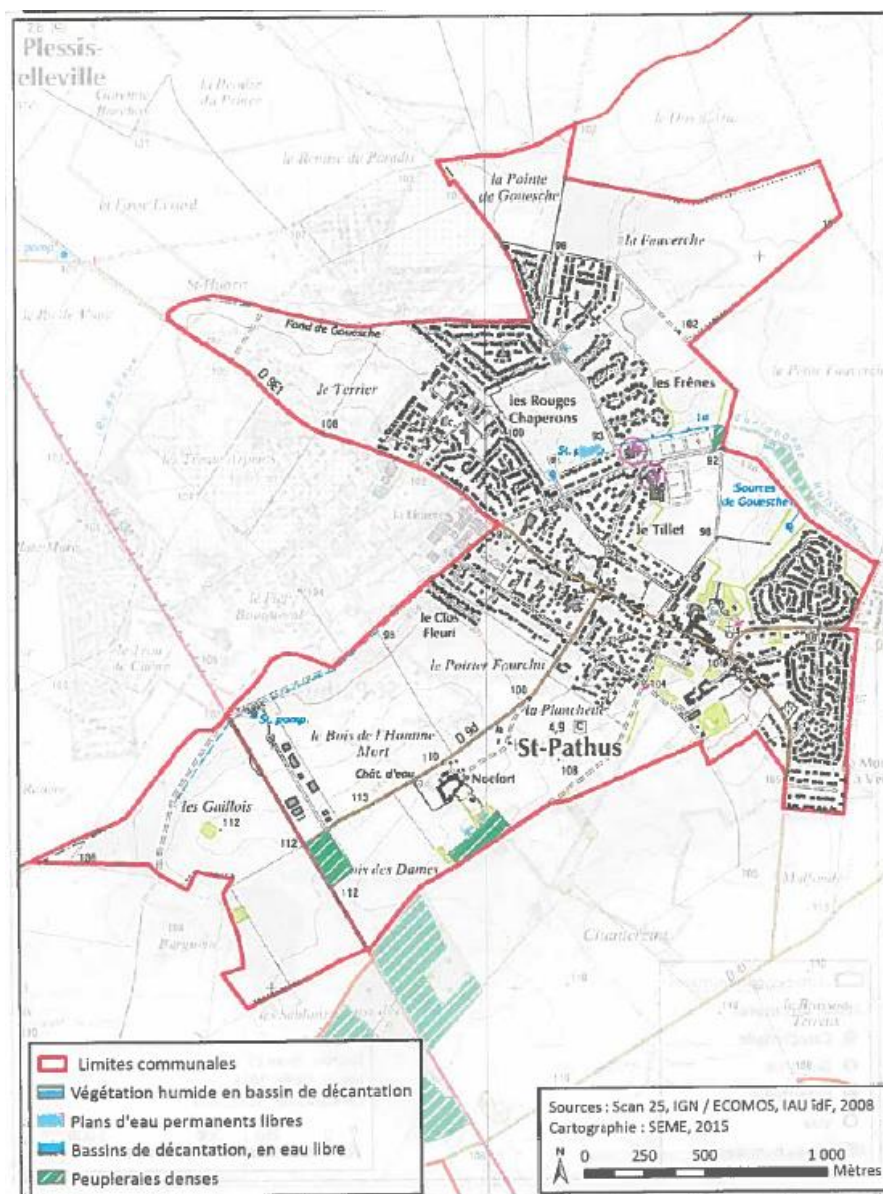
Certains aménagements liés à la gestion des eaux pluviales peuvent constituer, en cas de végétalisation naturelle, un milieu favorable au développement d'une faune liée aux zones humides. Bien qu'il s'agisse de zones humides artificielles, ces bassins peuvent participer à la trame bleue.

- Les plans d'eau

Bien qu'ils ne soient pas considérés comme des zones humides, leurs berges peuvent abriter de micro milieux humides comme des roselières par exemple.

- Les peupleraies

Elles sont issues de plantations monospécifiques équiennes, c'est-à-dire qu'il s'agit d'une seule espèce et d'un même âge. La biodiversité du site est amoindrie par cette homogénéité. De plus, le pompage d'eau exercé par les peupliers limite le caractère humide de la faune et de la flore sous-jacente.



Atlas des milieux humides selon ECOMOS

Source : Seine et Marne Environnement, 2015 (Scan 25, IGN, données ECOMOS, IAU îdF, 2008)

A partir des éléments précédents, plusieurs zones de la commune de Saint-Pathus ont été diagnostiquées comme intéressantes pour la ressource en eau et les espèces liées aux milieux humides :

- Les zones humides à enjeux (en orange)

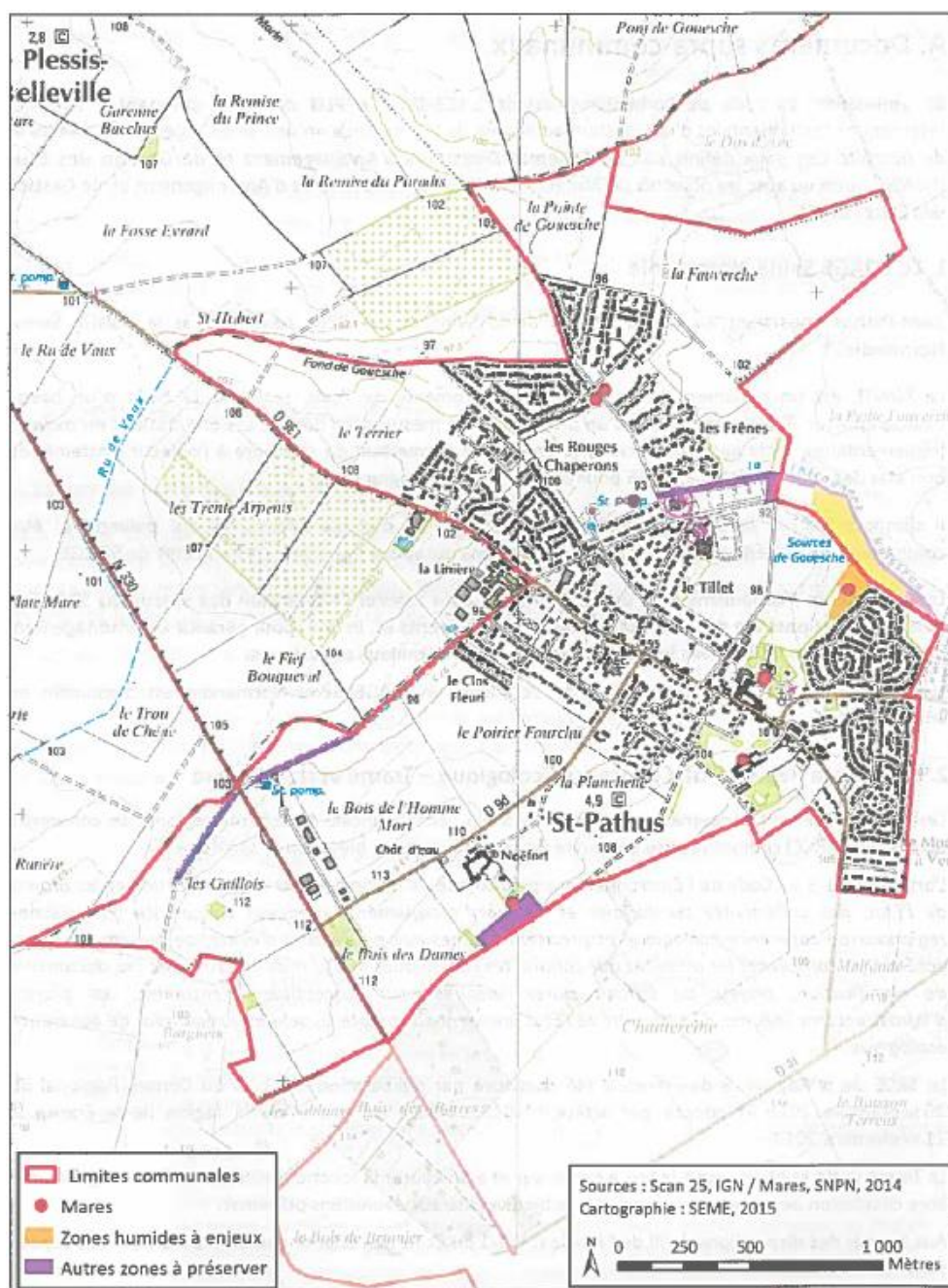
Elles comprennent les zones humides avérées (classe 2), les zones humides caractérisées par la SNPN et les zones à protéger selon l'AVEN du Grand-Voyeux.

- Les autres zones à protéger (en violet)

Elles concernent les berges des cours d'eau (5m de part et d'autre du cours d'eau) et les zones humides potentielles (classe 3 recoupées avec les données ECOMOS ou CBNBP).

- Les mares

Les zones répertoriées se situent principalement près de la Thérrouanne. Cette cartographie n'est pas exhaustive et peut être complétée.



Zones à enjeu sur Saint-Pathus

Source : Seine et Marne Environnement, 2015 (Scan 25, IGN / Mares, SNPN, 2014)

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a référencé 218 espèces floristiques présentes dans la commune dans le cadre de la réalisation de l'atlas de la biodiversité du département de Seine et Marne, dont 30 sont référencées dans l'arrêté du 24 juin 2008 (liste en annexe du règlement). Seule 1 espèce recensée présente un intérêt patrimonial. Il s'agit de l'*Epipactis helleboine* (L.) Crantz, 1769. Cette espèce est réglementée en application de la Convention sur le commerce international des espèces de faune et de flore sauvages menacées d'extinction (CITES) au sein de l'Union Européenne.

Les données issues de la base de données naturalistes Cettia mettent en évidence la présence dans la commune de 9 espèces d'odonates, 5 espèces de lepidoptera, 3 espèces d'amphibiens, 1 espèce de coleoptera et 1 espèce de soricomorpha (liste en annexe du règlement).

L'Association de Valorisation des Espaces Nature (AVEN) du Grand-Voyeux, agit pour la préservation des zones humides sur le nord de la Seine et Marne comprenant le bassin versant de la Thérrouanne. Elle accompagne les collectivités locales et propriétaires en s'impliquant dans la réalisation de diagnostics et l'établissement de propositions d'actions et de gestion en vue de préserver et valoriser la biodiversité des zones humides, des bords de cours d'eau et des bassins versants. Elle participe également par animation et information du public.

2.1.3. Patrimoine paysager et bâti

2.1.3.1. Les entrées de ville

- **L'entrée sud-est depuis la rue Saint-Antoine**



Cette entrée est caractérisée par la présence du parc de la Ferme des Brumiers. Les parcelles situées entre la RD41 et la RN330 sont occupées par des bosquets qui rythment les cultures. Cette végétation constitue une transition entre les vastes étendues agricoles et le bourg ancien étroit. La route est elle-même ponctuée par quelques arbres isolés.

- **L'entrée sud depuis la RD9D**



Cette entrée est l'accès à la zone d'activité située en bordure de la RN330. Entre la zone d'activité et le village, la voie longe la Ferme de Noëfort et son « hameau » à l'est, ainsi que le supermarché récent à l'ouest. A l'approche du village, la vue est tournée vers les fonds de parcelles des lotissements.

- **L'entrée ouest depuis la RD 9e1**



Depuis l'ouest, la transition entre espaces cultivés et espaces bâtis est brutale. Cette voie limite les communes de Saint-Pathus au nord et de Lagny-le-Sec au sud avant d'entrer dans le tissu urbain constitué de Saint-Pathus.

A l'approche, seuls les fonds de parcelles sont visibles au nord de la voie. Puis, la rue est accompagnée au nord par le lotissement et ouverte sur les champs au sud. La ferme de Lagny-le-Sec marque l'entrée dans la commune.

- **L'entrée est depuis la RD 9e1**



Depuis Oiserry, cette entrée est peu significative du fait de la continuité des tissus urbain des deux communes. Seul le panneau d'entrée de village indique le changement.

Cette voie est très large et emporte rapidement vers le centre ancien et la place de la mairie.

2.1.3.2. Les éléments repère

- **L'église et sa placette**



Cette construction facilement identifiable indique le centre ancien de la commune. Au pied de l'église se trouve une petite place desservant initialement l'église mais également l'ancienne mairie (l'actuelle bibliothèque) et l'ancienne école. Sa situation en retrait par rapport à la rue principale limite sa visibilité mais lui conserve une certaine intimité. Sa proximité avec le parc du château et la Ferme des Brumiers est également un atout pour cet espace public.

- **La mairie et sa place végétale**



Visible depuis la Grande rue, cet ensemble est l'un des rares lieux publics végétalisés de la commune.

La mairie est assez basse et masquée par la végétation variée située entre le bâtiment et la rue. La place végétale est aménagée à la manière d'un square.

Situé au croisement de la mairie, de certains commerces et services, du château et à proximité de l'église, cet espace constitue un lieu stratégique marquant le centre de la commune.

- **Le croisement de la Grande rue et de la route de Noëfort**



Ce croisement est à la jonction des deux principales voies d'entrée de la commune.

Il présente un espace dégagé attenant à l'école et quelques commerces. Il est identifiable par l'architecture très différente du reste du village ainsi que par la végétation. En amont, la rue de Noëfort est plantée d'érables, la distinguant des autres rues de la commune.

- **Le croisement de la Grande rue et de la rue des Sources**



Ce croisement est marqué par la présence de l'espace commercial des Sources qui se distingue du tissu pavillonnaire. Malheureusement, le vaste parking dénué d'aménagement déstructure l'espace.

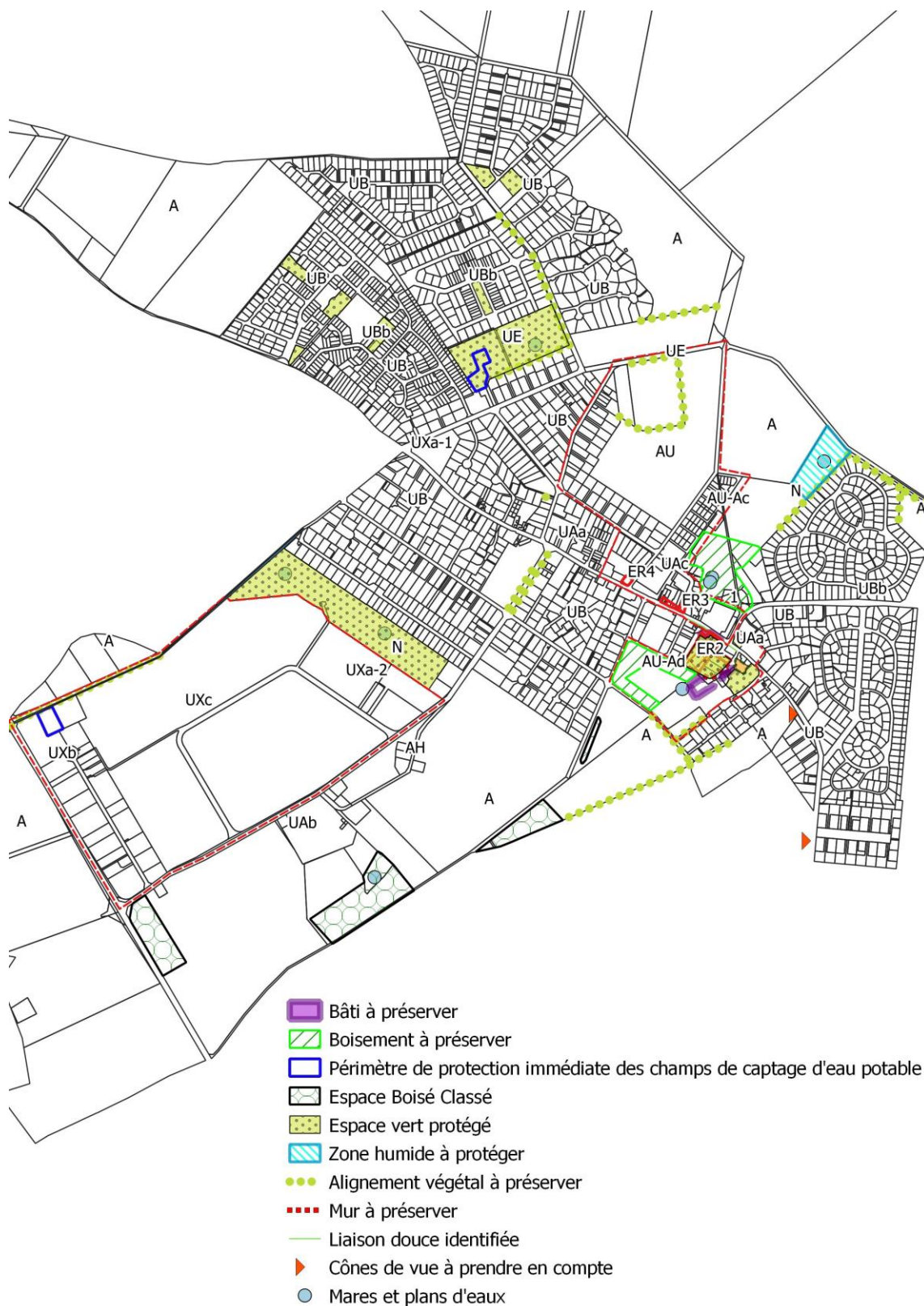
- **La zone de loisirs**



Située au nord-est de la commune, elle est composée de terrains de jeux de plein air et des différentes salles couvertes.

Elle sert de départ au cheminement piéton reliant la commune à Oissery. Ce sentier longe la Théroouanne et est accompagné de peupliers et autres éléments végétaux typiques des zones humides.

2.1.3.3. Le patrimoine végétal et paysager



Patrimoine paysager à préserver

Source : Altereo

- **Les massifs boisés**

La commune comporte quatre massifs principaux :

- Le bois des Dames situé le long de la RN330.
- Le bois situé derrière la Ferme des Brumiers. Il est typique des parcs du XVIII^e et XIX^e siècle et comporte entre autre : cèdre bleu, cèdre géant, pin maritime, platane... auxquels s'ajoute une végétation spontanée.
- Le boisement situé derrière la ZAC du Moulin à vent.
- La Peupleraie à Fauverche.

Quelques bosquets localisés au sud du village peuvent s'ajouter à ces boisements.

- **Les alignements d'arbres**

Des alignements de grands arbres au sud-ouest de la Ferme des Brumiers sont repérés comme éléments à préserver au PLU de 2004.

- **Les espaces publics végétalisés**

Différents espaces publics de la commune sont végétalisés :

- La place de la mairie,
- Les terrains de sports,
- La promenade qui longe la Théroouanne jusqu'à Oissery,
- Le parc de la Ferme des Brumiers,
- Le parc du château visible depuis la place de l'église, il l'encadre depuis l'extérieur du village et agrémente la rue,
- Le petit parc face au château, plus ouvert il constitue une respiration végétale dans la Grande rue assez étroite à cet endroit.

Le parc du château et le parc qui lui fait face sont répertoriés comme espaces verts protégés au PLU de 2004.

- **Autres espaces végétalisés**

La majeure partie des espaces végétalisés de la commune est constituée par les jardins privés entourant les pavillons. Ces jardins comportent de nombreuses plantations dans les jardins et parcs.

Des vergers, présents dans les communes limitrophes participent également à l'image verdoyante de la commune depuis la plaine agricole et le lointain.

2.1.3.4. Le patrimoine bâti



Patrimoine bâti à préserver

Source : Altereo

- **Monument historique**

L'église de Saint-Pathus est inscrite, dans sa totalité, aux monuments historiques par arrêté du 25 mai 2007. L'édifice date des 12^e et 19^e siècles et est propriété communale.



- **Murs et clôtures à préserver**

Un mur de clôture était identifié comme patrimoine bâti à protéger au PLU de 2004. Il est situé dans la rue de l'église et se poursuit au nord du parc de la Ferme des Brumiers.



Une autre clôture est identifiée comme patrimoine bâti, Il s'agit du portail d'accès au prieuré.



Clôture rue de l'Eglise

- **Alignements bâti à préserver**

L'alignement de bâti de la Grande rue marque l'identité du bourg ancien de Saint-Pathus.

Les bâtiments sont des habitations rurales en enduit. Elles sont principalement en R+1 avec une toiture symétrique à deux pentes et couverte de tuiles traditionnelles. Les façades présentent une certaine régularité de composition avec des pleins plus importants que les vides et généralement peu de décors. Ces habitations ont parfois un porche donnant sur le jardin.



- **Bâtis à préserver**

N°	Photographie	Localisation et nature
1		La ferme des Brumiers, rue de l'Eglise Corps de ferme ancien. Ensemble bâti formant un U. Bâtiments secondaires avec encadrement des ouvertures en briques
2		La bibliothèque municipale, rue de l'Eglise Ancienne mairie de Saint-Pathus, ce bâtiment date de 1930. Le bâtiment en moellon possède une toiture à demi-croupe. Ces ouvertures sont de formes et de dimensions variées, elles possèdent des linteaux et/ou encadrements en briques. Le rez-de-chaussée est également marqué par un bandeau en brique.

3



**Le club d'aquariophilie,
rue de l'Eglise**

Situé à coté de
l'ancienne mairie,
l'ancienne école
témoigne du passé de la
commune.

4



3 Grande rue

Cet ensemble de
bâtiments en pierre de
taille est en R+1+combles.

Les façades possèdent
des décors sculptés sous
forme de bandeaux,
encadrements de baies,
piliers ou soubassements.

Les toitures sont diverses :
à 4 pentes, terrasse, avec
ou sans épis de faîtage.

Les ouvertures sont
également variées : œil
de bœuf, baies
rectangulaires ou avec
imposte arquée.

5



Le prieuré, rue de l'Eglise

Ce bâtiment en RDC+combles est accolé à l'église.

Seules trois petites ouvertures donnent sur la rue.

Ce bâtiment au volume simple possède des lucarnes pendantes éclairant les combles aménagés.

2.2. LES RESSOURCES NATURELLES

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUTS :

- Des ambitions en termes de développement des énergies renouvelables, d'efficacité carbone, de lutte contre le changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air (SRCAE)
- Des écoles équipées en composteur ou système de récupération des déchets valorisables

CONTRAINTES :

- Un état dégradé des eaux de la Théroutanne par les pratiques agricoles
- Des débordements dus à la gestion des eaux pluviales

ENJEUX :

- Prendre en compte le potentiel d'énergies renouvelables du territoire

2.2.1. La ressource en eau

2.2.1.1. Qualité des eaux

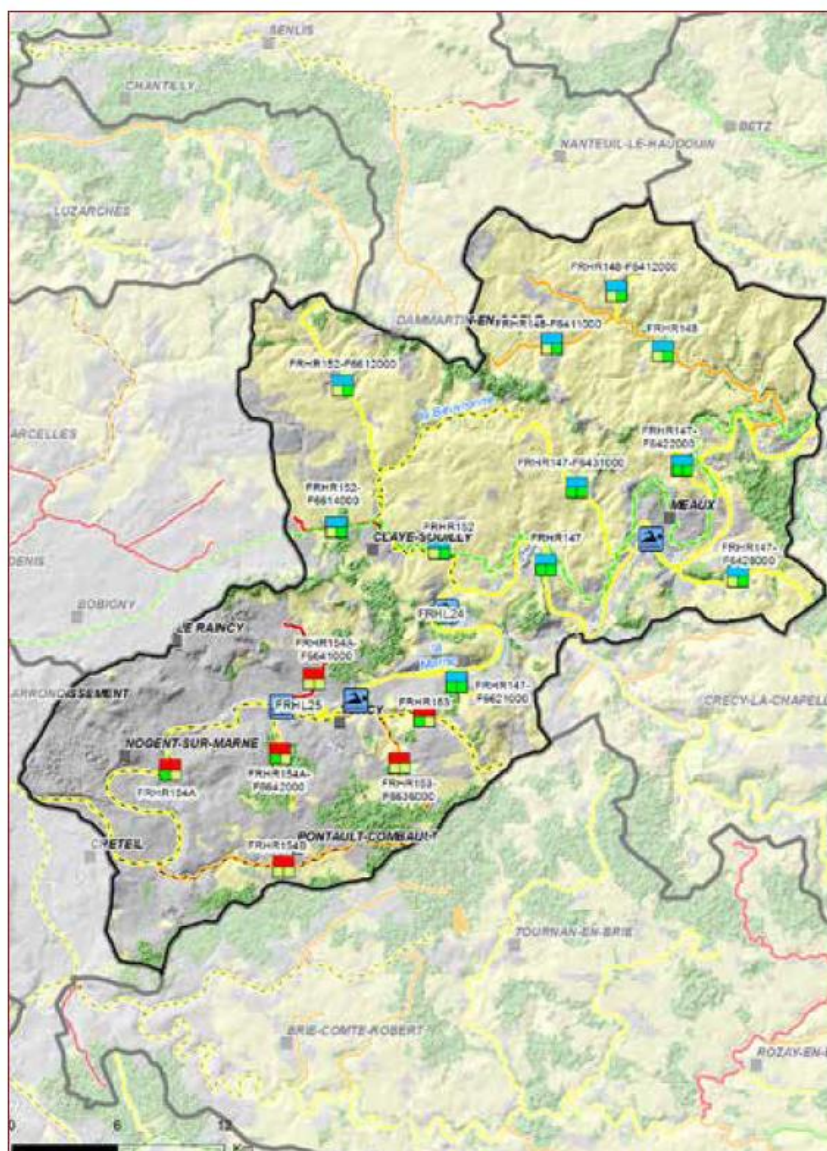
Saint-Pathus fait partie du bassin Seine-Normandie et de l'unité hydrographique (UH) Marne aval.

L'UH Marne aval est parcourue par 263 km de cours d'eau dont la Théroutanne fait partie.

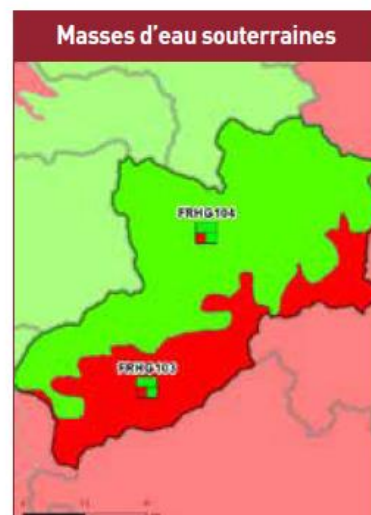
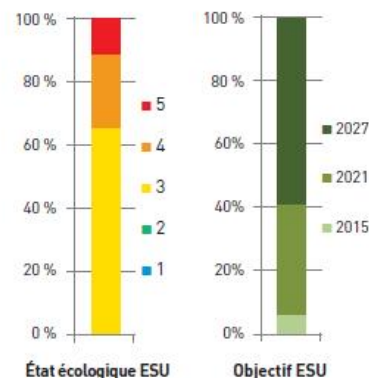
La qualité physico chimique de la Marne, bonne à l'amont, se dégrade progressivement vers l'aval. Ses affluents, dont la Théroutanne fait partie, sont très dégradés pour le physico chimie et la biologie. Les concentrations en pesticides y sont parfois importantes.

Ces rivières ont été fortement recalibrées et rectifiées affaiblissant la diversité des milieux. La majeure partie du débit de la Théroutanne est détournée pour alimenter le canal de l'Ourcq. Les pratiques agricoles impactent l'état des cours d'eau (azote, phosphore et produits de traitement).

Les principaux travaux de dépollution au sein de l'UH concernent des ouvrages vétustes dont les dimensionnements ne permettent plus la prise en charge du temps sec et du temps de pluie. Les nombreuses zones industrielles contribuent également à dégrader la qualité de cette UH.



Masses d'eau superficielles	
20	rivières et canaux
2	lac
0	transitions
0	côtières



Source : Programme de mesures 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

2.2.1.2. Alimentation en eau potable

L'eau potable à saint-Pathus est gérée en affermage par la SMAEP de la Goële, elle est d'origine souterraine. Elle provient d'un forage situé sur la commune et captant la nappe des sables de Beauchamp et des calcaires de Saint-Ouen. Ce forage bénéficie d'une unité de déferrisation faisant l'objet d'une extension.

Il existe un forage dans la commune. Un deuxième forage est situé à Oissery, en limite de Saint-Pathus, dont la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la mise en place des périmètres de protection est en cours.

Anciennement géré par la communauté de communes Plaines et Monts de France, elle desservait 6 communes, soit 21 179 habitants en eau potable en 2015. La conformité microbiologique et physico-chimique de l'eau au robinet était de 100 %. Aucune anomalie apparente n'est à relever pour ce réseau.

2.2.1.3. Gestion des eaux pluviales et assainissement

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

Le fonctionnement de la station d'épuration est perturbé par des départs de boues liés à l'obsolescence de la filière de traitement des boues. Les travaux de réhabilitation ainsi que l'augmentation des capacités de la station sont actuellement en cours.

L'assainissement à Saint-Pathus est exclusivement collectif.

La gestion des eaux pluviales a été problématique sur la commune jusqu'en 2006. Des débordements étaient fréquents et la Théroutanne à saturation. L'augmentation de la capacité des bassins de rétentions existant et la création de nouveaux bassins ont amélioré cette gestion dans les lotissements.

Une mise à jour du schéma directeur d'assainissement concernant la commune de Saint-Pathus est actuellement en cours.

2.2.2. Maîtrise de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

2.2.2.1. Consommation énergétique

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

Ce document s'appuie sur différentes études préalables permettant d'approfondir les connaissances sur les enjeux régionaux.

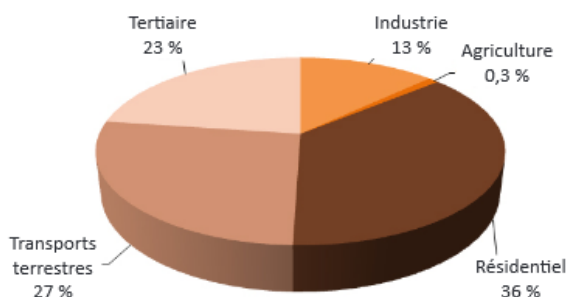
La région connaît une forte dynamique de croissance et de métropolisation ainsi qu'une répartition inégale des hommes et des activités sur le territoire.

La consommation régionale en 2005 (année de référence des SRCAE) représentait 13 % de la consommation nationale et 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.

Consommation d'énergie finale en 2005 par secteur

Île-de-France : 240 000 GWh

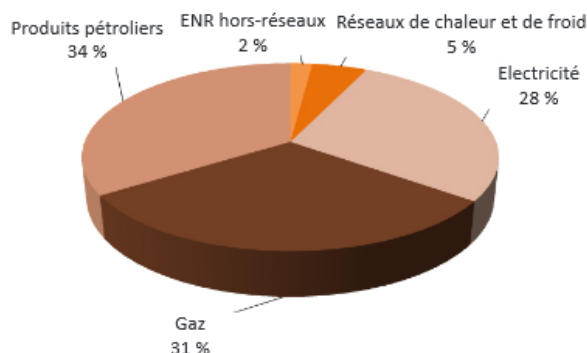


Le secteur des transports s'entend « hors transport aérien ».

Le trafic aérien représente une consommation énergétique équivalente à celle des transports terrestres.

Consommation d'énergie finale en 2005 par produit

Île-de-France : 240 000 GWh



Source : SRCAE Ile-de-France

L'échelle de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France, la consommation énergétique est dominée par le secteur résidentiel. En revanche, les secteurs du tertiaire et de l'industrie sont peu représentés.

2.2.2.2. Les énergies renouvelables

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.

Les énergies renouvelables peuvent être produites par :

- Pompes à chaleur aérothermiques et géothermiques sur les bâtiments.
- Biomasse, utilisée principalement en appoint dans les maisons individuelles.
- La récupération de chaleur et la production d'électricité à partir des unités d'incinération des ordures ménagères (UOM).
- Production de chaleur sur réseaux par géothermie.

Le Plan Climat identifie comme ayant un fort potentiel de développement sur le territoire :

- Le solaire photovoltaïque.
- Le solaire thermique.
- La géothermie
- La biomasse (méthanisation et chaufferie)

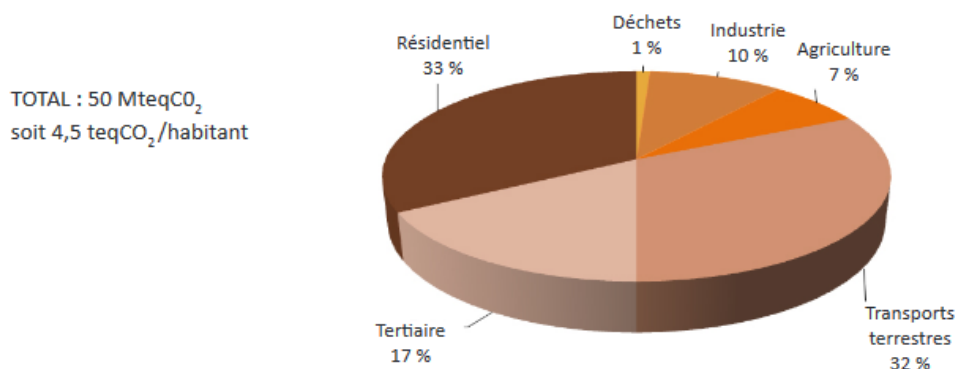
La CCPMF possède quelques installations solaires thermiques (réparties sur 5 communes) ainsi que de nombreuses installations photovoltaïques (174 réparties sur 18 communes). Le centre d'enfouissement des déchets de Fresnes-sur-Marne produit également de l'électricité à partir du biogaz produit par la décomposition des déchets. De plus, la centrale solaire « Les Gabots » à Annet-sur-Marne (environ 20 km au sud) a été mise en service en 2020, ce qui en fait l'une des plus importantes installations de ce type en Ile-de-France.

2.2.2.3. Les émissions de gaz à effet de serre

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.

Avec 50 % des émissions, le bâtiment (résidentiel + tertiaire) est le secteur émettant le plus de gaz à effet de serre. Il est suivi par le secteur des transports terrestres avec 32 %.

Contribution des différents secteurs aux émissions de gaz à effet de serre franciliennes en 2005



Source : SRCAE Ile-de-France

A l'échelle du département, les émissions de gaz à effet de serre sont principalement liées à la plateforme aéroportuaire de Roissy-CDG. Les émissions de GES liées à l'agriculture sont également fortement représentées.

2.2.2.4. Les enjeux pour 2020

Le SRCAE comprend des objectifs chiffrés spécifique à chaque secteur pour atteindre les objectifs généraux du 3x20⁸ et atteindre le Facteur 4⁹.

Bâtiments

- Améliorer la qualité des rénovations pour atteindre 25 % de réhabilitation de type BBC.
- Réhabiliter 125 000 logements par an.
- Réhabiliter 7 millions de m² de surfaces tertiaires par an.
- Raccorder 450 000 logements supplémentaires au chauffage urbain.

⁸ **3x20** : A l'horizon 2020, réduire de 20 % des consommations énergétiques, réduire de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, porter à 20 % la part d'énergies renouvelables.

⁹ **Facteur 4** : Diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre pour 2050.

- Réduire progressivement le fioul, le GPL et le charbon.
- Réduire de 5 % les consommations énergétiques par des comportements plus sobres.

Énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)

- Augmenter de 30 à 50 % la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur provenant des EnR&R.
- Augmenter la production par pompes à chaleur de 50 %.
- Multiplier par 7 la production de biogaz.
- Installer 100 à 180 éoliennes.
- Équiper 10 % des logements existant en solaire thermique.
- Passer de 15 à 520 MWe pour le solaire photovoltaïque.
- Stabiliser les consommations de bois individuelles.
- Stabiliser la production d'agrocarburants.

Transports

- Réduire de 2 % les trajets en voiture particulière et en deux-roues motorisés.
- Augmenter de 20 % les trajets en transports en commun.
- Augmenter de 10 % les trajets en modes de déplacement actifs (marche, vélo...).
- Passer à 400 000 véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le SRCAE fixe quatre orientations permettant d'atteindre l'objectif suivant :

Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air.

Cet objectif dépend de différents niveaux de politiques publiques : l'échelle régionale (SDRIF, PDUIF, SCoT...) et l'échelle locale (PLU, PLH, PLD...). Les orientations du SRCAE ont été définies afin de répondre aux différents niveaux d'échelle territoriale.

Ces orientations sont :

- Prendre en compte les objectifs et orientations du SRCAE dans la révision du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.
- Promouvoir la densification, la multiplipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques.
- Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du SRCAE dans leur projet d'aménagement.
- Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantier propres.

2.2.2.5. Le plan climat

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.

2.3. LES EFFETS SUR LA SANTE HUMAINE

CE QU'IL FAUT RETENIR

ATOUS :

- La mise en place d'objectifs de réduction de gaz à effet de serre
- L'absence de sites SEVESO et d'ICPE sur le territoire communal

CONTRAINTES :

- La présence de 4 sites BASIAS
- Un territoire impacté par le bruit

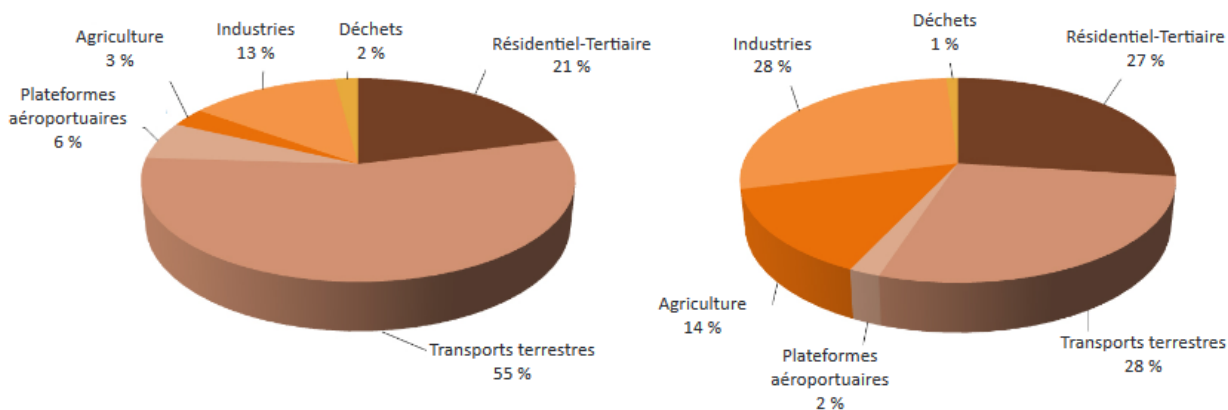
ENJEUX :

- La prise en compte des risques et nuisances dans les projets

2.3.1. Qualité de l'air

En Ile-de-France, Airparif mesure les émissions de polluants. On constate que certains polluants atmosphériques dépassent les seuils réglementaires de qualité de l'air, dont les particules fines (PM₁₀), le dioxyde d'azote (NO_x) et l'ozone. Ce phénomène a des conséquences importantes sur la santé comme par exemple, la réduction de l'espérance de vie estimée à 6 mois et due aux particules. Ces dépassements ont également un impact sur les patrimoines bâtis et naturels.

Répartition des émissions de dioxyde d'azote (NO_x) et des émissions de particules fines (PM₁₀) par secteur



Les émissions d'oxydes d'azote représentent 99 ktonnes en 2010. 55 % sont imputables au transport routier, le secteur résidentiel et tertiaire contribuant pour 21 %.

Les trois principaux émetteurs de particules fines PM₁₀ sont les industries (essentiellement les chantiers et carrières), le résidentiel-tertiaire et les transports. Ils représentent 83 % des 18 ktonnes émises en 2010. Les particules fines se déplacent facilement selon les conditions atmosphériques. 2/3 de la concentration des particules fines, mesurées en fond urbain, proviennent des sources extérieures à l'agglomération (en effet, la situation est différente à proximité du trafic routier).

Source : SRCAE Ile-de-France

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.

2.3.2. Gestion des déchets

Le service est assuré par la Communauté de Communes Plaines et Monts de France, par le biais du Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM).

La collecte des ordures ménagères (poubelle verte) est réalisée une fois par semaine, le lundi. Le tri (emballages et papiers journaux : poubelle bleue) est collecté une fois par semaine, le jeudi.

Les déchets verts (tonte, taille...) sont collectés dans des sacs en papier (30 kg maximum) ou en fagots (80 cm maximum) pour les branchages. Ils sont collectés tous les jeudis de début avril à fin novembre.

Le verre est en apport volontaire.

Les encombrants sont collectés trois fois par an.

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.

2.3.3. Nuisances sonores

Placé par l'opinion publique au premier rang des nuisances quotidiennes, le bruit constitue un problème social.

Le territoire communal est soumis aux nuisances sonores liées à N330 (catégorie 3), au sud de Saint-Pathus. La N330 fait l'objet d'un arrêté de classement des voies sonores (arrêté 99 DAI 1 CV 102) en date du 19 mai 1999.

Indépendamment des servitudes d'isolement acoustique à respecter par les constructeurs, le PLU peut prendre en compte le facteur bruit lié aux voies de transport notamment en imposant des règles de construction (isolation, fenêtre, etc), mais aussi une implantation spécifique sur les parcelles (retrait, clôtures, etc).

L'organisation recherchée tend à localiser les secteurs à vocation d'activités à proximité des sources de nuisances, comme c'est le cas à Saint-Pathus, pouvant créer ainsi un espace tampon au profit des secteurs résidentiels.



Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	$L > 81$	$L > 76$	$d = 300 \text{ m}$
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	$d = 250 \text{ m}$
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	$d = 100 \text{ m}$
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	$d = 30 \text{ m}$
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	$d = 10 \text{ m}$

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Source : DDT 77 / cartelie

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est destiné à encadrer l'urbanisation dans les zones de bruit au voisinage des aéroports.

La partie sud-ouest de la commune est exposée au bruit de la zone D, traduisant une exposition au bruit faible. Cette zone concerne 989 habitants, soit 339 logement.

Extrait du rapport de présentation du PEB concernant la zone D :

« La zone D instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme. »

Dans cette zone, le niveau de bruit est compris entre 50 et 57 Lden¹⁰.



- Zone A : bruit fort
- Zone B : bruit fort
- Zone C : bruit modéré
- Zone D :

Ref. Code de l'urbanisme - Article R112-3

Extrait du plan d'exposition au bruit (PEB)

Source : géoportail

¹⁰ L'indice Lden représente le niveau d'exposition totale au bruit compte tenu :

- Du niveau sonore moyen pendant les trois périodes : le jour (6h-18h), le soir (18h-22h), la nuit (22h-6h).
- De la pénalisation du niveau sonore selon la période d'émission : 5dB(A) le soir et 10dB(A) la nuit.

2.3.4. Sites et sols pollués

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

- IDF7701197 : Le centre technique interprofessionnel des oléagineux métropolitains (CETIOM), un centre expérimental de culture en serres.
- IDF7702786 : La société Pierre Piron pour le transport de produits inflammables.
- IDF7702787 : La société Daniel Cornillet.
- IDF7708603 : DIMETO EUROPEENE pour le traitement des surfaces.



Anciens sites industriels et activités de service

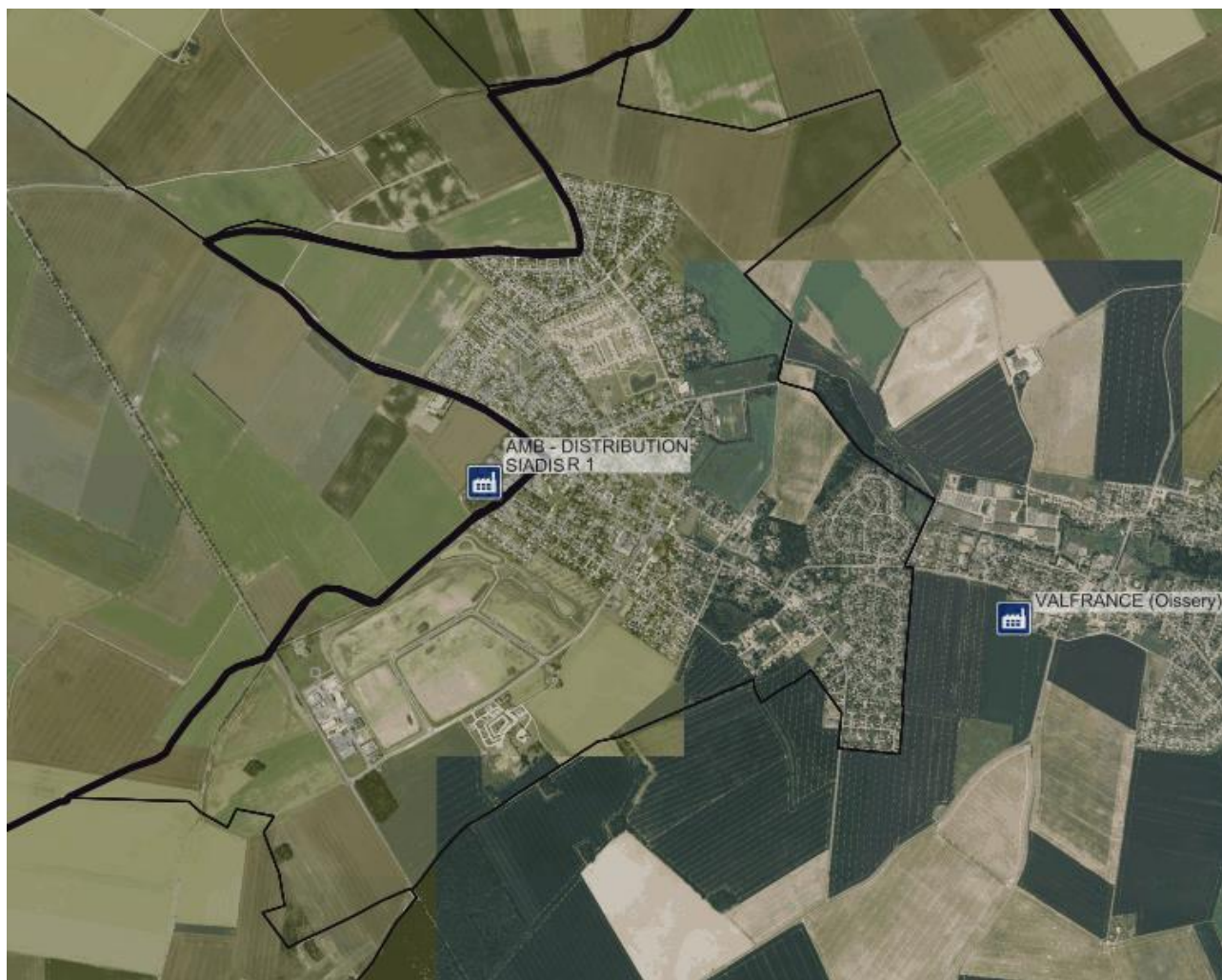
Source : BASIAS (georisque.gouv.fr)

Aucun site BASOL n'est répertorié sur la commune.

2.3.5. Risques technologiques

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

- Lagny-le-Sec : Etablissement SIADIS (transit et tri de déchets dangereux ou contenant des substances ou préparations dangereuses).
- Oissery : Etablissement VALFRANCE (stockage de céréales, grains,... dégageant des poussières inflammables).



Installations industrielles classées (ICPE)

Source : BASIAS (georisque.gouv.fr)

Aucune installation SEVESO ni canalisation de matières dangereuses ne sont identifiées dans la commune.

2.3.6. Risques naturels

La totalité du territoire communal est soumise à un aléa moyen de retrait-gonflements des argiles.



Retrait-gonflements des sols argileux

Source : Argiles (géorisque.gouv.fr)

Aucun risque n'est identifié dans la commune concernant :

- Les inondations
- Les mouvements de terrain
- Les séismes.

Toutefois, le site Géorisque indique, avec une fiabilité faible, que le territoire communal est soumis au risque de débordement de nappe et d'inondation de caves.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, malgré certains aménagements réalisés (augmentation du nombre de bassins de rétention), il réside un risque de débordement. De plus, les extensions urbaines et la densification à venir impliquent une augmentation de l'artificialisation des sols qui aggravera la situation.

De plus, les changements climatiques entraînent des effets non négligeables sur ces aléas naturels. Il est à prévoir une augmentation de la fréquence ainsi que de la puissance des phénomènes naturels (pluies, canicules, vents violents, etc.) entraînant des problèmes particulièrement inhérents à l'urbanisation (îlot de chaleur, inondation, etc.).

Enfin, aucun risque n'est avéré concernant les cavités souterraines. Il n'y a aucun PPRN en vigueur sur le territoire. En revanche, il est à noter la présence d'une ancienne carrière dont la cartographie des cavités n'est pas établie, et donc supposée et imprécise. Cette cavité est enregistrée par l'identifiant IDFAA0050121.

2.4. Historique du PLU

BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2004

Le PLU de la commune de Saint-Pathus a été approuvé par la délibération du 12 novembre 2004.

Suite à cette approbation, une première modification a été réalisée le 30 novembre 2007 afin de modifier le règlement de la zone UB et l'aménagement de la zone UA.

Une révision simplifiée a été approuvée par délibération du 23 septembre 2011 afin de permettre l'aménagement d'un rond-point à la jonction entre la RN330 et la RD9D.

Enfin, une seconde modification a été réalisée le 2 décembre 2016 pour prendre en compte les évolutions apportées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014. Cette modification avait également pour objectif la structuration du centre-ville et la transformation de la zone IIAU du PLU en zone UAc. Le début des travaux de la phase 1 est prévu pour mai/juin 2018.

La commune a prescrit la mise en révision du PLU par délibération du 28 août 2015 dont les objectifs ont été précisés par la délibération du 24 février 2017. Cette révision a pour but :

- De favoriser la mixité sociale,
- De poursuivre le développement du quartier de la Maison Neuve,
- De maîtriser le développement urbain de la commune,
- D'améliorer et de renforcer la qualité du cadre de vie locale,
- De requalifier et valoriser les zones économiques existantes de la commune,
- De conforter et poursuivre le développement des nouvelles activités économiques et des commerces de proximité en centre-ville,
- De maintenir et préserver le potentiel agricole en périphérie de la Commune,
- De protéger les caractéristiques locales fortes,
- De favoriser le développement des transports et de promouvoir la mobilité en développant l'interconnexion entre les quartiers.

2.5. Principales dispositions réglementaires prévues par l'ancien PLU

Le PLU comprend :

- **Des zones urbaines** : UA (comprenant les sous-secteurs UAa, UAb et UAc), UB, UE, UX
- **Des zones à urbaniser** : AUx, IAU (comprenant les sous-secteurs IAUa et IAUb)
- **Des zones agricoles** : A

2.5.1. Les zones urbaines

2.5.1.1. Zone UA

La zone UA correspond à l'urbanisation du bourg ancien de la commune. Le tissu est composé notamment de bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de service public.

L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Quelques constructions plus récentes se sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone est divisée en trois sous-secteurs : UAa UAb et UAc. Le secteur UAb ne permet que la réhabilitation du bâti existant. La zone UAc correspond à l'extension du bourg ancien.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Retraits

Dans une bande de 20 mètres (10 mètres en secteur UAc) comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Soit au ras de l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est implantée en continuité d'une construction existante ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement sur la même parcelle. Un retrait de 6 mètres minimum est imposé en zone UAc.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être implantées :

- Sur les deux limites séparatives pour les parcelles qui représentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres.
- Sur au moins une limite séparative pour les parcelles qui représentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres.

Sur une même parcelle, la distance entre deux bâtiments doit être de 8 mètres minimum (2 mètres en zone UAc).

Au-delà de la bande des 20 mètres comptée à partir de l'alignement, une seule construction sera autorisée.

Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres et présenter un minimum de 4 mètres à l'égout du toit.

En zone UAc :

Les constructions ne peuvent dépasser R+1+comble pour l'habitat individuel avec pour hauteur :

- 7 mètres maximum pour les toitures terrasses,

6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les toitures en pente.

Les constructions ne peuvent dépasser R+2+comble pour l'habitat collectif avec pour hauteur :

- 10 mètres maximum au droit des façades et 13 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. Le retrait de l'attique sera minimum de 1,5 mètres.

Espace en pleine terre

Les espaces libres devront être plantés et engazonnés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 300 m de surface d'espace vert.

2.5.1.2. Zone UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire. La zone concerne l'extension périphérique du village qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Retraits

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies. Dans le cas des terrains situés à l'angle de deux voies dont l'une se termine en impasse en ne desservant pas plus de quatre terrains, alors la construction pourra être implantée à 2,5 mètres de l'alignement de la voie en impasse.

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un minimum de 6 mètres est imposé pour les façades comportant des baies principales et de deux mètres pour les autres.

Plusieurs constructions ne sont pas autorisées sur une même unité foncière.

Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Le nombre de niveaux habitables est fixé à trois, soit R+1+combles.

Espace en pleine terre

Les espaces libres devront être plantés et engazonnés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 300 m de surface d'espace vert.

2.5.1.3. Zone UE

Cette zone est destinée à recevoir des espaces verts ou de détente et des équipements collectifs d'intérêt général.

Emprise bâtie

Il n'est pas fixé de règle

Retraits

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies.

Elles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait de 4 mètres minimum pour les façades comprenant des baies principales et 2,5 mètres pour les autres.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Espace en pleine terre

Les espaces libres devront être plantés et engazonnés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 300 m de surface d'espace vert.

2.5.1.4. Zone UX

La zone UX est destinée à l'activité commerciale.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Retraits

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement, à une distance d'au moins 4 mètres.

Elles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Sur une même parcelle, les distances entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Espace en pleine terre

Les espaces libres devront être plantés et engazonnés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 300 m de surface d'espace vert.

2.5.2. Les zones à urbaniser

2.5.2.1. Zone AUx

La zone Aux est située entre la RN330 et le bourg de la commune. Elle a pour vocation principale d'accueillir les activités nécessaires au développement de la commune et de la Communauté de Communes. Elle peut également accueillir des équipements publics ou privés d'infrastructure et de superstructure.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99DAE 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres du 19 mai 1999 et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Retraits

Les constructions doivent être implantées :

- En retrait de 6 mètres minimum des voies automobiles,
- Avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres des autres espaces publics,
- En retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives,
- A une distance d'au moins 10 mètres des autres bâtiments implantés sur la même parcelle.

Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. Des possibilités de dépassement (jusqu'à 15 mètres) pourront être autorisées si la nature du programme ou la qualité architecturale le justifient.

Espace en pleine terre

Il est imposé un arbre de haute tige pour 50 m² de surface d'espace libre et un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les parties non construites devront être paysagères et représenter au moins 15 % de la surface du terrain.

2.5.2.2. Zone IAU

Les zones IAU sont des zones d'extension qui se réaliseront à partir d'un plan d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

Cette zone est divisée en deux sous-secteurs : IAUa et IAUb.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Retraits

Toute construction nouvelle doit s'implanter de manière à ce que la porte du garage soit au moins à 6 mètres de l'alignement de la voie d'accès.

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, une distance de 4 mètres minimum est imposée pour les façades principales et de 3 mètres minimum pour les autres.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même parcelle est admise à condition que la distance entre eux soit :

- La hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des baies principales,
- La moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si une seule des façades comporte des baies principales,
- La moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- 1,5 mètres si les deux façades sont aveugles.

Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Espace en pleine terre

Les espaces libres devront être plantés et engazonnés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 300 m² de surface d'espace vert.

Les espaces libres à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 15 % de la superficie de chaque lot. Pour les opérations d'ensemble, 20 m² de surface pour équipements de loisirs par logement sont imposés.

2.5.3. Les zones agricoles

2.5.3.1. Zone A

Les zones A sont des zones naturelles affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Un recensement non exhaustif des carrières souterraines a relevé deux vides aux lieux-dits « Les Frênes » et « Noëfort ». La compatibilité du sol à recevoir toute construction devra être étudiée pour des projets portant sur ces deux lieux-dits.

Retraits

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement, ou à défaut de manière contiguë d'une construction existante.

Aucune construction n'est possible dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN330.

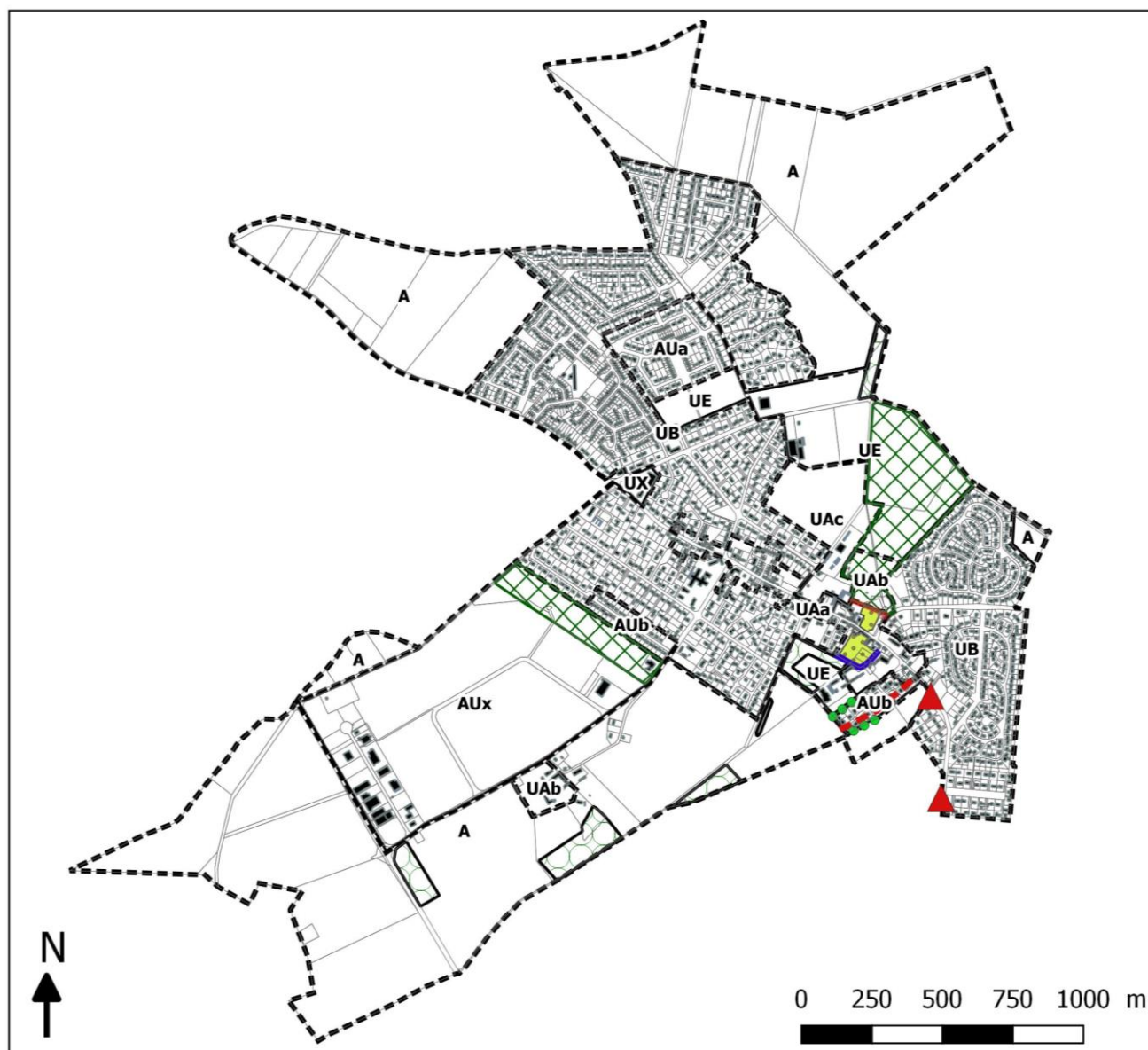
Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à la hauteur de la façade.

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même parcelle doit être d'au moins 2,5 mètres.

Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

2.6. Plan de l'ancien PLU



-  Espace boisé classé
-  Espace vert protégé
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé non classé
-  Mur existant à conserver
-  Alignement végétal à protéger sur 10 m (minimum) de profondeur
-  Tracé de principe de voirie
-  Cône de vue à prendre en compte

2.7. Scénario « Au fil de l'eau »

Il s'agit ici de présenter ce que serait l'évolution du territoire en l'absence de révision du PLU. Ce scénario s'obtient généralement en prolongeant les tendances actuelles et contre lesquelles le PLU souhaite réagir.

Ce n'est pas un « scénario-catastrophe » destiné à légitimer par avance le parti d'aménagement présenté. Sans révision du PLU, on considère une continuité dans l'application des règles de l'ancien PLU présentée précédemment.

Le scénario au fil de l'eau permet de mieux comprendre quel est l'apport spécifique du PLU en matière d'aménagement du territoire, de constructibilité, de préservation de l'environnement.

Les zones AU ayant été totalement construites, celles-ci n'auraient plus la possibilité d'accueillir les nouveaux logements demandés par la croissance de la population. Ces constructions se feraient donc soit dans l'enveloppe bâtie, par renouvellement urbain ou par division parcellaire, soit, plus probablement, dans les zones UAb et UAc non-construites, correspondant pour la première à un boisement (protégé par le présent projet de PLU) et pour la seconde à la zone AU du projet de PLU, et qui serait ainsi de toute façon consommée, de manière incontrôlée car non cadrée par une OAP. De même, en l'absence d'OAP dédiées les éventuels développements en cœur de bourg ne respecteraient pas nécessairement l'identité historique du secteur et n'apporteraient pas forcément les commerces et équipements nécessaires.

En ce qui concerne la morphologie des bâtiments, celle-ci resterait dans les caractéristiques imposées par le règlement en vigueur. Celui-ci étant très proche du règlement du projet de PLU, le scénario « au fil de l'eau » ne différerait sur ce point que peu du scénario associé au parti d'aménagement du présent projet de PLU.

Aucune zone N n'étant délimitée, les espaces naturels simplement désignés par la protection patrimoniale « Espaces Boisés Non-classés », étant en zone U ou AU, pourraient être partiellement ou totalement endommagés ou détruits.

De nombreux autres éléments naturels ou patrimoniaux (alignements d'arbres, murs ou bâti à protéger, espaces verts ou boisés, ou encore zones humides), sans protections réglementaires, pourraient potentiellement être affectés.

3. CHAPITRE 3 : LES ENJEUX DU TERRITOIRE

3.1. Composition urbaine



- **Diversification de l'offre de logements**

Il est nécessaire de favoriser l'évolution du parc de logements afin :

- D'accompagner la croissance démographique communale.
- D'adapter le parc de logements aux caractéristiques des ménages, notamment par la création de logements collectifs et petits logements.
- D'étoffer l'offre de logements en location et en location sociale afin de favoriser les parcours résidentiels.

- **Développement des emplois**

Il est souhaitable, pour l'économie de la commune et de l'intercommunalité, de favoriser l'implantation d'établissements économiques, afin de :

- Poursuivre la hausse du nombre d'emplois dans la commune.
- Augmenter l'indice de concentration d'emplois.
- Diversifier les emplois et les CSP.

- **Préservation des petits commerces et services**

Le dynamisme économique et général de la commune dépend en grande partie de la présence de commerces et services au sein du tissu urbain. Cette présence est aujourd'hui favorisée par le projet de renouvellement urbain du quartier Maisonneuve. Poursuivre cette tendance est souhaitable pour accompagner le développement de la commune.

3.2. Accessibilité et transports



- Développement des transports en commun et du covoiturage

Une mobilité facilitée favorise le bon fonctionnement de la commune et participe au cadre de vie agréable. Les Pathusiens utilisent principalement la voiture pour les déplacements quotidiens. Poursuivre l'amélioration d'une offre multimodale par les transports en commun et le covoiturage ne peut être que bénéfique pour la commune.

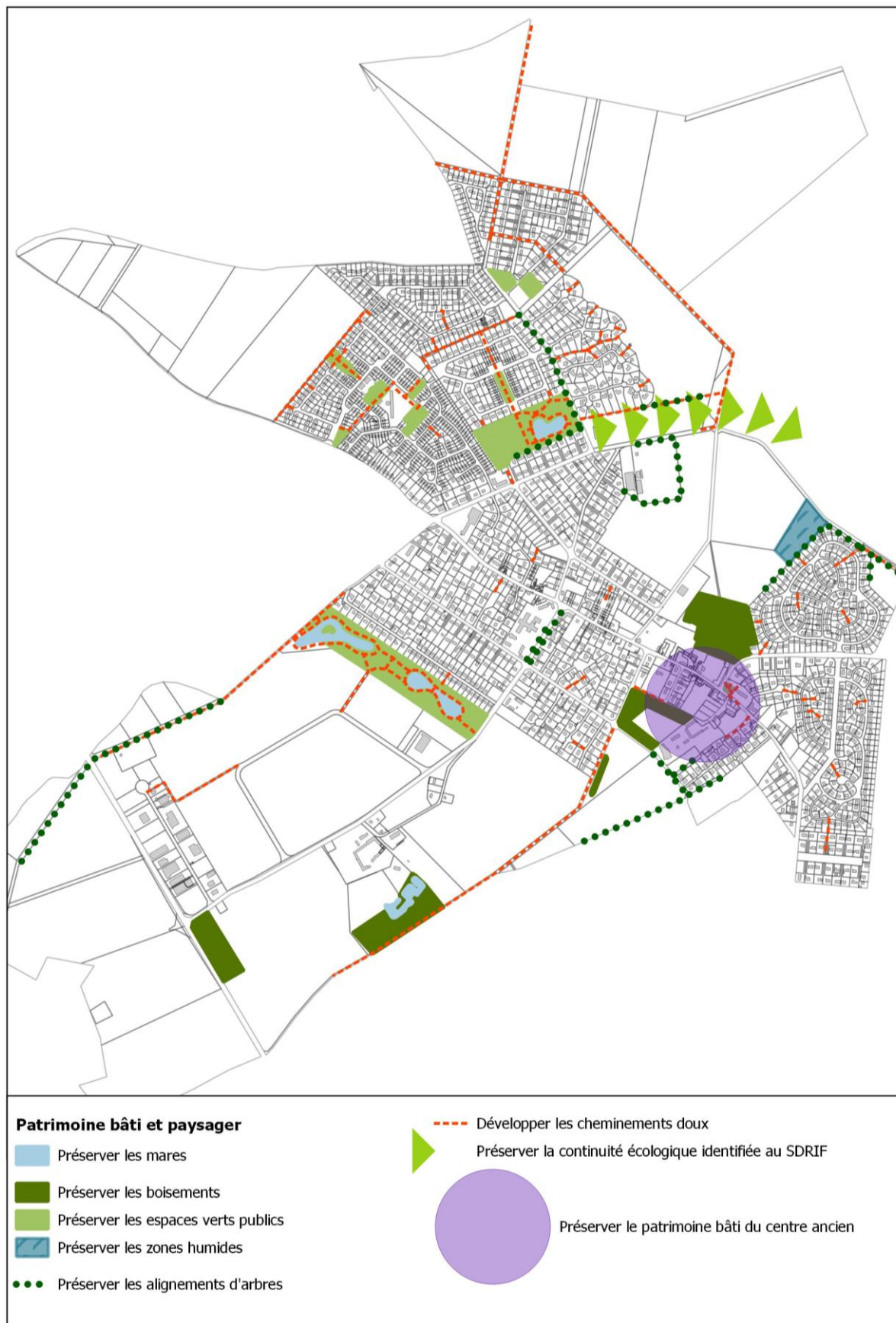
- **Renforcement du réseau de liaisons douces**

L'amélioration de la mobilité à Saint-Pathus passe également par le renforcement du réseau de liaisons douces, l'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier les sites stratégiques de la commune et de ses environs.

- **Prise en compte des nuisances liées aux transports**

Différentes nuisances sonores liées aux transports (terrestres et aériens) impactent le territoire communal de Saint-Pathus. Ces nuisances sont à prendre en compte dans les futurs projets (implantation et caractéristiques des bâtiments) afin de limiter l'exposition des habitants.

3.3. Patrimoine bâti et paysager



- **Les zones à enjeu**

Différentes zones à enjeu ont été identifiées sur le territoire communal. Celles-ci sont de différents types et doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de les préserver :

- Les mares.
- Les zones humides.
- Certains boisements et alignements d'arbres.
- Une continuité écologique identifiée au SDRIF et longeant la Théroutanne.

- **Le patrimoine végétal et paysager**

La commune possède un patrimoine végétal riche, constituant un atout à mettre en valeur. Ceci peut passer par différentes actions telles que :

- Développer les cheminements doux afin de relier les principaux sites naturels et patrimoniaux.
- Insérer du mieux possible les futurs projets dans leur environnement naturel et urbain, de manière à préserver les vues.
- Préserver les éléments remarquables de la TVB (mares, alignements d'arbres, boisements, espaces verts publics et privés...).

- **Le patrimoine bâti du centre ancien**

Le centre bourg ancien de Saint-Pathus révèle un patrimoine bâti remarquable. La typologie, l'implantation et les usages passés de ces bâtiments témoignent de l'histoire de la commune.