

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 1.1 Diagnostic socio-économique



**ARRET**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du :



# SOMMAIRE

<b>PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>1</b>
<b>1 Avant-propos</b>	<b>3</b>
1.1 Contexte législatif et administratif	4
1.2 Contenu du Plan Local d'Urbanisme	5
1.3 Le déroulement de la procédure de révision du PLU	9
1.4 Les objectifs de révision du PLU	13
1.5 Limites de la méthodologie	13
1.6 Méthodologie d'analyse des enjeux	14
<b>2 Diagnostic socio-économique</b>	<b>15</b>
2.1 Fiche d'identité de Saint-Pathus	16
2.2 Les dynamiques démographiques	19
2.3 Analyse des enjeux relatifs aux dynamiques démographiques	31
2.4 Les dynamiques résidentielles	33
2.5 Analyse des enjeux relatifs aux dynamiques résidentielles	52
2.6 Les dynamiques socio-économiques	53
2.7 Analyse des enjeux relatifs aux dynamiques socio-économiques	66
2.8 Les équipements	67
2.9 Analyse des enjeux relatifs aux équipements et espaces publics	81
2.10 Accessibilité et déplacements	82
2.11 Profil socio-économique de Saint-Pathus	97





# 1

## AVANT-PROPOS

## **1.1 CONTEXTE LEGISLATIF ET ADMINISTRATIF**

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pathus s'effectue en application des articles L.153-31 et suivants et des articles R.153-11 et suivants du Code l'urbanisme qui fixent le cadre administratif de la procédure.

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect des objectifs généraux, tels que déclinés dans les articles L.101-1 et suivants, qui constituent le préambule du Code de l'urbanisme.

## 1.2 CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme est constitué de plusieurs pièces, dont le contenu est défini par les articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- ▶ Le Rapport de Présentation ;
- ▶ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ▶ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ▶ Le Règlement, composé d'une partie graphique et d'une partie écrite ;
- ▶ Les annexes.

### 1.2.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation constitue le document d'analyse du territoire. Il expose le diagnostic : état initial de la commune, dynamiques démographiques, économiques, environnementales et urbaines, et enjeux à relever. Il explicite les choix retenus pour le projet communal, en tenant compte des contraintes locales (nature, risques, paysage, mobilités, équipements, activités, etc.) ainsi que des objectifs de développement. Il vise à éclairer et justifier la cohérence des orientations retenues au regard de la situation du territoire.

Les articles R.151-1 à R.151-4 du Code de l'urbanisme viennent préciser ce contenu.

Selon la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique, et le décret d'application n°2021-1345 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, la procédure de révision du PLU de Saint-Pathus est soumise à une évaluation environnementale.

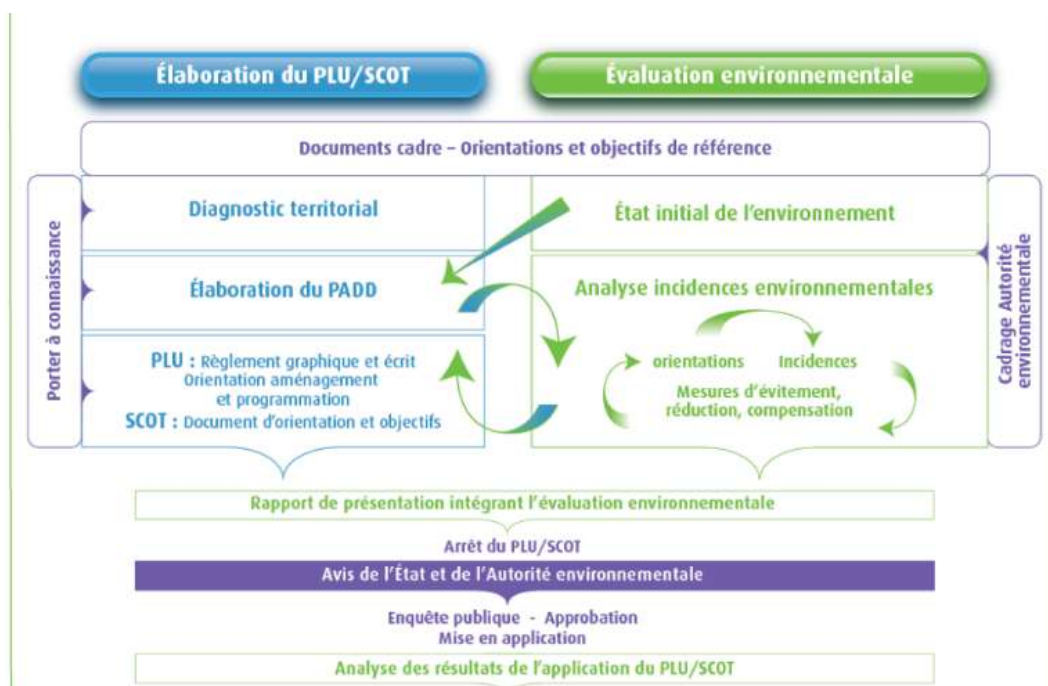
Au titre de l'évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation est défini par l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme. En effet, le rapport de présentation intègre l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale.

Cette intégration permet de valoriser une démarche itérative, dans laquelle les enjeux environnementaux sont pris en compte dès les premières étapes de définition du projet politique communal. Ainsi, le rapport de présentation traduit la volonté de faire de la préservation de l'environnement un fil conducteur, en plaçant ces questions au cœur de la réflexion et de la stratégie d'aménagement du territoire.

Cela répond notamment aux attendus du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (MTES), qui la définit ainsi :

« L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès **les phases amonts des réflexions**. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, **du plan ou du programme** et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public. »



**Démarche itérative de l'évaluation environnementale. Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire**

Est associé au rapport de présentation, le résumé non technique qui synthétise les points suivants :

- Présentation du projet et des enjeux du territoire ;
- Synthèse des différentes phases de l'évaluation environnementale ;
- Glossaire des termes techniques employés ;
- Documents iconographiques superposant les zones de projets aux enjeux.

## **1.2.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le PADD formalise la stratégie et la vision pour l'évolution de Saint-Pathus à moyen et long terme. Il structure les objectifs de la commune : développement urbain maîtrisé, préservation des espaces naturels et agricoles, amélioration du cadre de vie, mobilisation pour la transition écologique, dynamisation économique, valorisation du patrimoine et des équipements collectifs. C'est la feuille de route politique, traduisant les ambitions et les valeurs du territoire, avec une logique globale et transversale.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD ont été débattues lors du Conseil Municipal en date du [XXXXXX].

## **1.2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Repérées au plan de zonage, les OAP déclinent le PADD sur des secteurs ou thématiques identifiés comme prioritaires ou sensibles. Elles déterminent des intentions d'aménagement spécifiques : organisation de nouveaux quartiers, requalification de secteurs existants, intégration paysagère, mobilités, équipements publics, densités ou typologies d'habitat, continuités écologiques, etc. Les OAP sont un outil souple permettant d'adapter le développement communal selon les besoins repérés.

Les articles L.151-6-1, L.151-6-2 ainsi que l'article L151-7 du Code de l'urbanisme précise le contenu et l'application des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet d'aménagement réalisé sur un secteur couvert par une OAP doit être compatible avec les orientations qui y sont développées.

## **1.2.4 LE REGLEMENT**

Le règlement du PLU se compose d'un plan de zonage (partie graphique) divisant le territoire communal en zones : urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles, etc., et d'un document écrit précisant les règles applicables à chaque zone : usages et occupations du sol autorisés ou interdits, conditions de constructibilité, emprise, hauteur, aspect architectural, espaces extérieurs, stationnement, etc. Il définit le cadre légal quotidien pour les projets urbains ou fonciers.

La démarche d'évaluation environnementale a contribué à encadrer la rédaction du règlement, notamment au regard de la consommation d'espace, de l'imperméabilisation des sols et de la protection des espaces important pour la biodiversité.

Le contenu du règlement est fixé aux articles R.151-9 du Code de l'urbanisme.

## **1.2.5 LES ANNEXES**

Les annexes regroupent des documents complémentaires ou informatifs : plans de réseaux (eau, assainissement, voirie...), servitudes d'utilité publique, plans de risques, inventaires d'espaces protégés, études environnementales ou patrimoniales, listes d'espèces, guides d'usage, arrêtés préfectoraux, conventions, etc. Elles facilitent la compréhension et l'application du PLU en apportant des précisions sur le contexte réglementaire et opérationnel.

Elles sont composées d'un ensemble de documents complémentaires, à valeurs réglementaires ou informatives, qui viennent compléter le PLU.

## 1.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Le précédent PLU de Saint-Pathus avait été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2004, et modifié ensuite le 30 novembre 2007 et le 2 décembre 2016, avec une révision simplifiée en date du 23 septembre 2011.

Une révision a été approuvée le 16 septembre 2021 et mise à jour le 17 juillet 2023 mais le conseil municipal a finalement statué pour une régularisation du PLU à la suite de l'invitation du tribunal administratif de Melun, conformément à son jugement du 5 juillet 2024 (n°2201603).

La commune de Saint-Pathus a donc prescrit à nouveau la révision de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2024.

La commune est concernée par des documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible et plus particulièrement :

- ▶ Avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France – Environnemental (SDRIF-E) ;
- ▶ Avec les dispositions du Plan des mobilités en Île-de-France ;
- ▶ Avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les grandes étapes de la procédure de révision sont détaillées ci-après :

### Phase 1 : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Cette première étape consiste à établir un état des lieux du territoire et de mettre en exergue les enjeux à traiter dans le cadre du PLU.

**Le diagnostic socio-économique** est un outil permettant d'allier des données quantitatives mais également qualitatives. L'idée est alors de pouvoir expliquer et/ou anticiper les évolutions du territoire étudié. Le diagnostic se base sur différents indicateurs statistiques (données INSEE, études spécifiques, données transmises par la Ville...) qu'il convient d'analyser, de synthétiser et de mettre en corrélation pour rendre compte au plus près des enjeux du territoire. Il s'agit en réalité d'établir un état des lieux complet des caractéristiques de la commune sur des sujets tels que l'emploi, la démographie, les déplacements ou encore le développement économique.

**L'état initial de l'environnement** est une analyse synthétique de la situation environnementale sur un territoire donné. Il vise à identifier les principaux enjeux

environnementaux sur la base d'une description thématique des grands domaines de l'environnement.

L'état initial de l'environnement est l'élément de base de l'évaluation environnementale et caractérise l'état actuel de l'environnement et potentiellement son évolution. Il fait partie du rapport de présentation et est essentiel pour la réalisation du PLU.

Dans le cadre de cette première phase, est également réalisée une **analyse du développement et du paysage urbain** de la commune de Saint-Pathus.

La production de ces trois documents permet ainsi que les échanges avec la Ville, permettent de mettre en exergue les enjeux à appréhender dans la procédure de révision du PLU.

## **Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Les enjeux établis dans la première phase permettent de réaliser le PADD qui expose le projet politique en matière d'urbanisme de la commune de Saint-Pathus.

C'est un document simple et concis, communiquant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal. Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- ▶ Un débat au sein du Conseil Municipal ;
- ▶ Une visibilité pour la population sur les engagements de la Municipalité, clairement énoncés.

## **Phase 3 : Traduction réglementaire du projet**

Une fois le PADD débattu en conseil municipal, il s'agit de traduire les grandes orientations à travers les documents opposables du PLU aux autorisations d'urbanisme à savoir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique et le règlement écrit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des esquisses de programmation sur des secteurs particuliers pour lesquels la commune souhaite encadrer les développements futurs (zoom sur des secteurs de la commune pour préciser les conditions d'aménagement). Elles peuvent également être thématiques et s'appliquer sur la totalité du territoire de la commune.

Les règlements écrit et graphique sont établis en s'appuyant sur le PLU actuellement opposable et au regard du nouveau PADD structuré autour de trois axes :

- ▶ Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- ▶ L'affectation des zones et la destination des constructions ;
- ▶ Les équipements et les réseaux.

De manière transversale est également effectuée **l'évaluation environnementale**.

La rédaction de l'évaluation environnementale est réalisée selon l'article R 122 18 du Code de l'urbanisme et comprend :

- ▶ Une présentation résumée des objectifs du document ;
- ▶ Une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement et des perspectives d'évolution ;
- ▶ Une analyse des incidences sur l'environnement en cas de mise en œuvre du document ;
- ▶ L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu ;
- ▶ La présentation des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ;
- ▶ La définition des critères.

#### **Phase 4 : Etablissement du dossier de PLU pour arrêt**

A ce stade de l'étude, il s'agit de préparer le dossier « Arrêt Projet du Plan Local d'Urbanisme » qui fera l'objet d'une délibération en conseil municipal.

Cette étape importante du PLU consiste aussi à rédiger les justifications du rapport de présentation (justifications des orientations de développement et évaluation des incidences sur l'environnement), à finaliser le PADD et les pièces réglementaires et à constituer les différentes annexes (annexes sanitaires, SUP, etc.).

Il s'agit de constituer un dossier complet du PLU sur lequel le Conseil Municipal prend une délibération pour arrêter le projet de PLU. Ce dossier comprend donc les pièces suivantes :

- ▶ **Le rapport de présentation** qui constitue la pièce maîtresse du dossier et qui comprend les différentes parties tel qu'exposées au Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - Le diagnostic socio-économique au regard des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés en matière de développement économique, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, équipements et services, etc. ;
  - L'état Initial de l'environnement construit dans l'esprit d'une évaluation permanente ;

- Les choix retenus pour établir le PADD et délimiter les zones au regard des objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ;
  - L'exposé des motifs et la justification des différentes prescriptions ;
  - L'évaluation environnementale des incidences des orientations des PLU sur son environnement et le souci de sa préservation et de sa valeur (voir ci-après) ;
  - Le rapport de présentation justifiera en outre la compatibilité du parti d'aménagement avec les documents supra-communaux (SDRIF-E, SAGE, SRHH, etc.).
- 
- ▶ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui présente de façon synthétique les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet politique de la Ville ;
  - ▶ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
  - ▶ **Le règlement graphique** ou plan de zonage ;
  - ▶ **Le règlement écrit** ;
  - ▶ **Les emplacements réservés (ER)** ;
  - ▶ **Les servitudes d'utilité publique (SUP)** et autres informations jugées utiles sur la base d'éléments transmis par l'Etat dans le cadre du porté à connaissance (PAC) ;
  - ▶ **Les annexes techniques** (annexe sanitaire, réseaux, Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) etc.).

**La concertation** avec les administrés est faite de manière transversale tout le long de ces premières phases. Elle s'apparente à la publication d'article, de panneaux mais aussi à l'organisation de réunions publiques pour informer et associer les Pathusiens à la procédure de révision du PLU.

Le conseil municipal tire le bilan de la concertation au même moment que l'arrêt du projet de PLU par le biais d'une autre délibération.

## Phase 5 : Phase administrative

Une fois le projet de PLU « arrêté » par délibération du conseil municipal, il est transmis pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées<sup>1</sup> (PPA) et autres partenaires consultés durant la procédure. C'est ce qu'on appelle la consultation.

---

<sup>1</sup> Ce sont les organismes et institutions (comme l'État, la Région, le Département, des établissements publics, etc.) avec lesquels une collectivité doit obligatoirement échanger dans le cadre de la procédure...

Les services de l'Etat et les PPA disposent d'un délai de 3 mois, délai non compressible, pour émettre un avis sur le projet de PLU. En l'absence de réponse au terme de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Ensuite, le projet de PLU arrêté est soumis à enquête publique Elle est d'une durée minimum de 30 jours, auxquels il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport et ses conclusions.

La loi SRU oblige à soumettre à enquête publique le dossier de PLU tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal, accompagné des avis émis par les PPA dans le cadre des consultations citées précédemment. Aucune modification du dossier ne peut donc être apportée entre la délibération du conseil municipal et l'enquête publique.

Au terme de cette phase administrative, il s'agit d'analyser les résultats de la consultation des PPA et de l'enquête publique puis d'amender le dossier de PLU le cas échéant.

Pour terminer, le dossier de PLU sera mis en forme pour son approbation par le conseil municipal.

Une fois le PLU approuvé, le dossier passe par le contrôle de légalité et depuis opposable environ 1 mois après son approbation.

## **1.4 LES OBJECTIFS DE REVISION DU PLU**

La commune de Saint-Pathus a décidé de réviser son PLU afin de tenir compte de l'évolution du contexte dans lequel il a été approuvé initialement, mais aussi de l'évolution de la réglementation en vigueur. La révision du PLU est aussi l'occasion pour la commune de Saint-Pathus de créer une boîte à outils ajustable pour traduire et encadrer règlementairement les grands projets à l'échelle de la ville.

La révision porte sur l'intégralité du territoire de la commune conformément à l'article L 153-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune et de définir de nouveaux objectifs permettant de mieux répondre aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire

## **1.5 LIMITES DE LA METHODOLOGIE**

La réalisation du diagnostic nécessite la consultation et l'utilisation d'un nombre important de données, provenant de différents organismes. Pour exemple, l'analyse démographique est fondée sur les recensements de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999,

2006, 2011, 2016 et 2022 de l'INSEE<sup>2</sup>. Des informations peuvent apparaître non cohérentes.

Ainsi, pour permettre une analyse croisée entre plusieurs types de données, il pourra être observé une différence entre la date de production et de publication de ces données.

Dès lors que des données plus précises ont été publiées via des études ou analyses spécifiques, celles-ci ont été intégrées au diagnostic.

## **1.6 METHODOLOGIE D'ANALYSE DES ENJEUX**

Après chaque grande thématique traitée, une analyse des enjeux issus du diagnostic a été effectuée. La méthode de la grille AFOM (Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces) a été utilisée.

La grille d'analyse AFOM est un outil d'analyse utilisé dans de nombreux domaines. Elle est réalisée en identifiant, d'une part, les forces et les faiblesses d'un objet donné et, d'autre part, les opportunités et les menaces de son environnement.

En urbanisme, cette analyse sert notamment de base à la définition d'une stratégie de développement d'un territoire et/ou d'évaluation de la pertinence ou de l'opportunité d'une action future. Autrement dit ce travail, effectué pour chaque thématique développée dans le cadre du diagnostic, peut être mobilisé pour la définition des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

---

<sup>2</sup> A ce jour, les données du recensement de 2023 n'ont pas été rendues publiques



# 2

## DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

## 2.1 PRESENTATION DE SAINT-PATHUS

Saint-Pathus est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne (77) en région Île-de-France. D'après les critères de l'INSEE, il s'agit d'une commune périurbaine, comprise dans l'aire d'attraction de Paris et localisée en grande couronne. Par sa superficie de 5,36 km<sup>2</sup>, Saint-Pathus fait partie des communes denses du nord-est de la Seine-et-Marne.

Ses paysages alternent entre zones urbanisées (environ 40 % du territoire) et espaces agricoles ou naturels, bien que la forêt occupe une part très mineure du territoire (environ 1%).

La commune est limitrophe de celles de Oissery (77), Marchémoret (77), Silly-le-Long (60), Lagny-le-Sec (60) et Le Plessis-Belleville (60). Elle est plus largement située à proximité des villages et bourgs de Othis, Rouvres, ainsi que de localités de l'Oise attenantes. Les villes importantes les plus proches sont Meaux et Claye-Souilly, qui constituent des pôles d'emploi, de services et de commerces majeurs pour les habitants de Saint-Pathus.

Bien que Saint-Pathus n'accueille pas de gare sur son territoire, ses habitants bénéficient d'une relative proximité avec les grandes lignes ferroviaires et le réseau routier structurant autour de Meaux, facilitant la liaison vers Paris et d'autres bassins d'emplois régionaux.

Saint-Pathus fait partie de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF). Cette intercommunalité créée le 1er juin 2013 regroupe 20 communes de Seine-et-Marne et gère environ 25 000 habitants sur un territoire périurbain.

### Les compétences de la CCPMF :

- ▶ La **Santé**, avec la répartition de l'offre médicale sur le territoire ;
- ▶ La **Petite Enfance**, avec la gestion des crèches, relais petite enfance, accueil des jeunes enfants etc. ;
- ▶ L'**Environnement**, à travers la transition écologique, la gestion des déchets, la protection de la biodiversité et la sensibilisation à l'environnement ;
- ▶ L'**Assainissement**, avec la gestion de la collecte et du traitement des eaux usées ;
- ▶ L'**Aménagement du Territoire**, avec la planification et la coordination des sujets d'urbanisme, de mobilité, et d'habitat ;
- ▶ Le **Développement Économique**, en soutenant les entreprises locales, le développement économique et l'accompagnement à l'emploi ;
- ▶ Le **Tourisme**, à travers la valorisation du patrimoine (naturel, culturel, historique) et le développement d'événements et de circuits touristiques.

<b>Région</b>	Île-de-France
<b>Département</b>	Seine-et-Marne (77)
<b>Arrondissement</b>	Meaux
<b>Unité urbaine<sup>3</sup></b>	Saint-Pathus
<b>Zone d'emploi</b>	Meaux
<b>Altitude maximum</b>	113 mètres
<b>Superficie</b>	5,36 km <sup>2</sup>
<b>COMMUNE DE SAINT-PATHUS</b>	
<b>Code INSEE</b>	77430
<b>Code postal</b>	77178
<b>Population</b>	<b>6 478 habitants (INSEE 2022)</b>
<b>Densité</b>	<b>1 208,6 habitants/km<sup>2</sup> (INSEE 2022)</b>
<b>INTERCOMMUNALITE</b>	
<b>Communauté de communes</b>	Communauté de communes Plaines et Monts de France
<b>Composition (au 1er janvier 2024)</b>	Annet-sur-Marne Charny Charmentray Cuisy Fresne sur Marne Iverny Le Pin

<sup>3</sup> La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Les unités urbaines sont construites en France métropolitaine et dans les DOM d'après la définition suivante : une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée.

Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multi communale.

Si une de ces communes concentre moins de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu mais qu'elle y concentre 2 000 habitants ou plus alors elle constituera une unité urbaine isolée. L'agglomération de Paris désigne l'agglomération multi communale contenant Paris. Enfin, on désigne par « commune hors unité urbaine », les communes non affectées à une unité urbaine.

	Le Plessis aux Bois Le Plessis l'Evêque Marchémoret Messy Montgé-en-Goële Nantouillet Oissery Précy-sur-Marne Saint-Mesmes Saint-Pathus Villeroy Villevaudé Vinantes
<b>Population</b>	25 662 (INSEE 2022)
<b>Superficie</b>	144,7 km <sup>2</sup>
<b>Densité</b>	177 habitants/km <sup>2</sup>

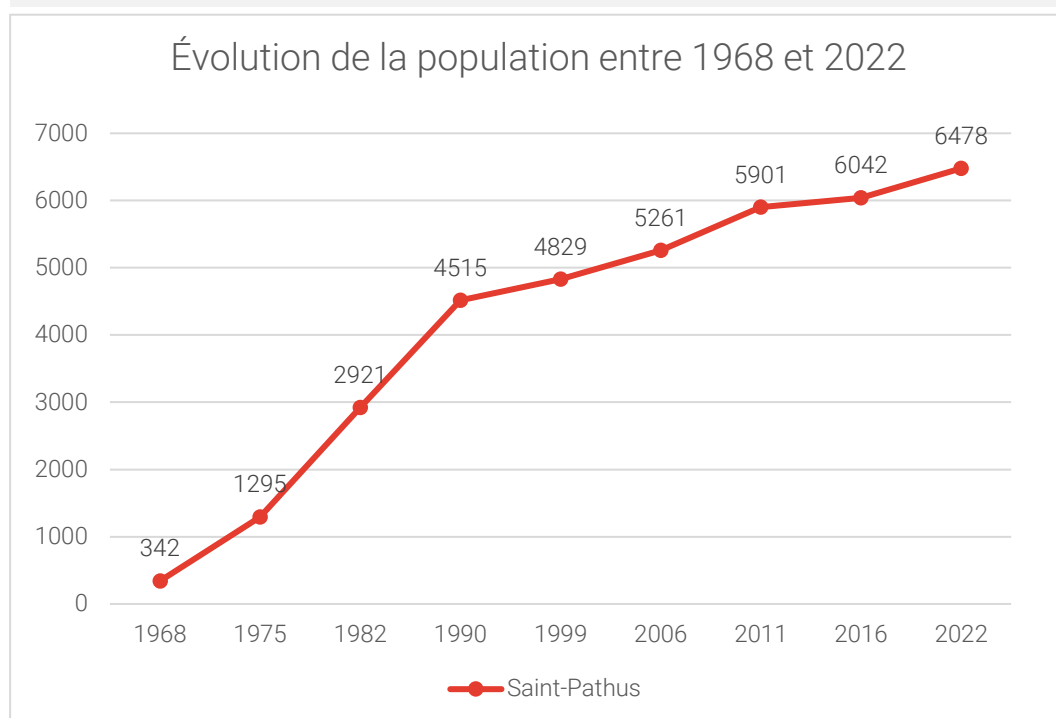


Carte de localisation de Saint-Pathus (en rouge) ©Verdi, 2025

## 2.2 LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

### 2.2.1 LE POIDS DEMOGRAPHIQUE

Population	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Saint-Pathus	342	1295	2921	4515	4829	5261	5901	6042	6478



**Evolution de la population de la commune ©Insee, base de données historiques populations communales, RP1968 à RP2022**

On observe une croissance très rapide entre les années 1968 à 1990. Saint-Pathus est passée d'un petit village à une ville périurbaine dynamique, et la population a été multipliée par 13 en un peu plus de 20 ans, passant de 342 à 4 515 habitants.

- Après 1990, la croissance continue mais ralentit :
- Entre 1990 et 1999 : +314 habitants (+7%)
- Entre 1999 et 2006 : +432 habitants (+9%)
- Entre 2006 et 2011 : +640 habitants (+12%)
- Entre 2011 et 2022 : +577 habitants (+9,8%)

Après la forte attractivité, on observe depuis les années 2000 une croissance plus modérée, mais toujours positive.

L'un des objectifs du PLU sera donc de maîtriser et d'accompagner cette croissance démographique.

## 2.2.2 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

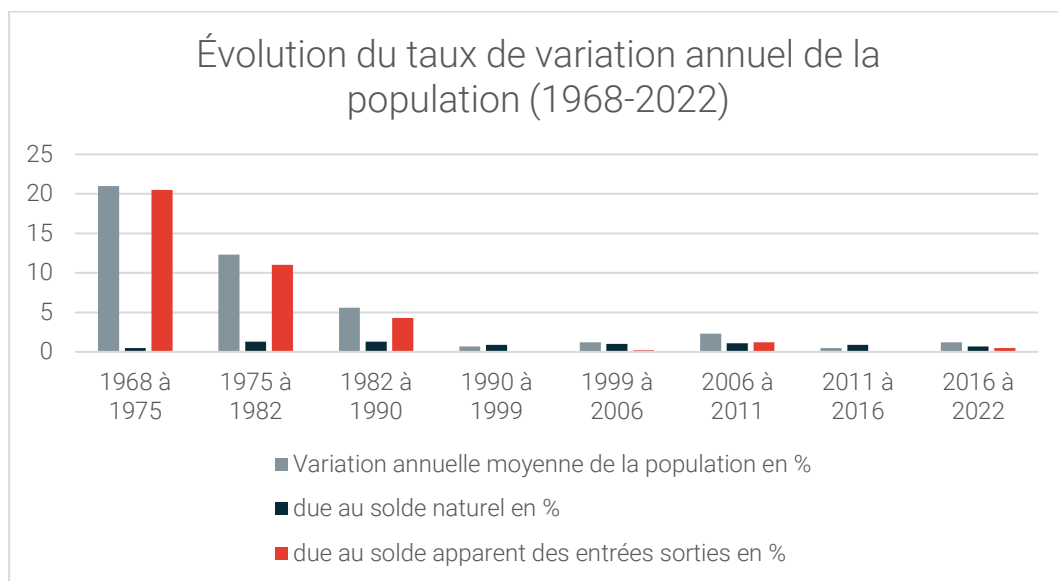
Les variations de population sont liées aux variations des soldes naturels et migratoires.

Les données présentées ci-avant confirment les premières observations qui ont été faites avec les effectifs bruts, et précisent l'ordre de grandeur des variations, ainsi que l'origine de celles-ci.

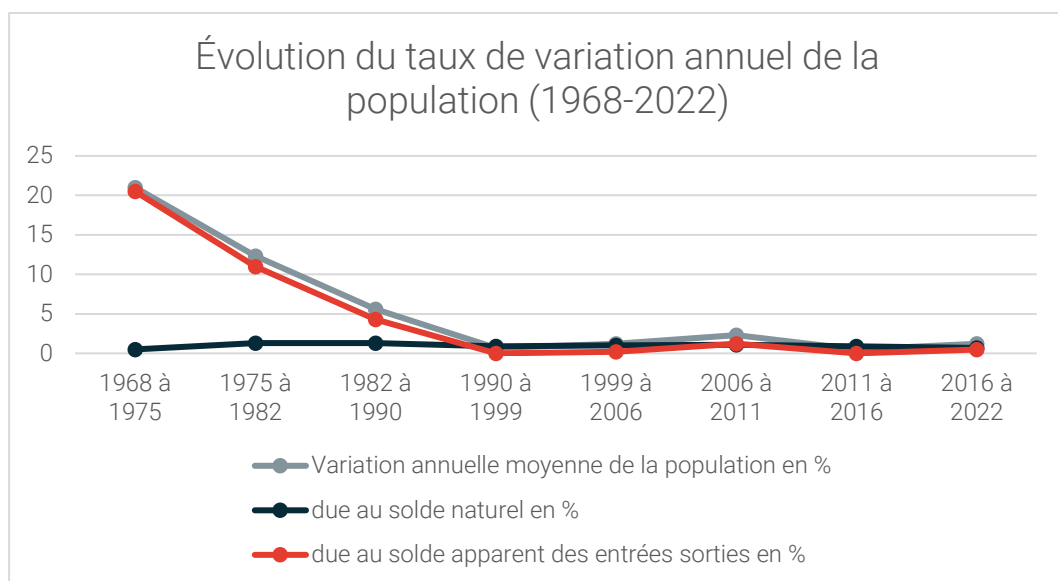
Il est donc distingué :

- ▶ La variation due au solde naturel, qui est la variation des populations dite « naturelle », conséquence des phénomènes de natalité et de mortalité ;
- ▶ Et la variation due « au solde apparent des entrées/sorties » (solde migratoire) qui va refléter les emménagements et déménagements (ce phénomène est également appelé « immigration » ou « émigration » dans la littérature).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	21	12,3	5,6	0,7	1,2	2,3	0,5	1,2
due au solde naturel en %	0,5	1,3	1,3	0,9	1	1,1	0,9	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	20,5	11	4,3	-0,1	0,2	1,2	-0,4	0,5



**Evolution du taux de variation de la population à Saint-Pathus. ©Insee, RP1968 à RP2022.**



**Indicateurs démographiques ©Insee, RP1968 à RP2022.**

Sur la période 1968-2022, la commune de Saint-Pathus présente des dynamiques démographiques notables marquées par des variations significatives du taux de croissance annuel moyen.

De 1968 à 1975, la variation annuelle moyenne atteint 21%. Cette forte croissance est largement due au solde apparent des entrées-sorties (+20,5%), signalant une importante arrivée de nouveaux habitants. Puis, de 1975 à 1982, la croissance demeure très élevée (12,3% par an en moyenne), toujours principalement portée par l'attractivité migratoire (+11%), tandis que la contribution du solde naturel reste faible (+1,3%).

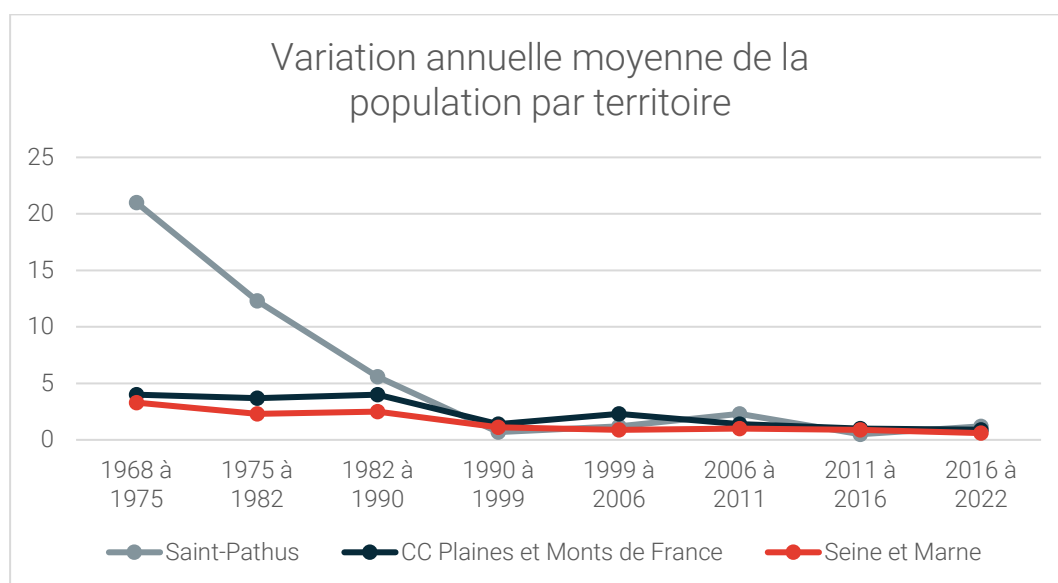
La hausse ralentit nettement entre 1982 et 1999 (5,6% puis 0,7% par an), la contribution migratoire diminue fortement (de +4,3% à -0,1%) jusqu'à devenir quasiment nulle voire négative à la fin des années 1990. Le solde naturel reste stable mais modeste (autour de 1%). Un palier est franchi entre 1990 et 1999, où la population continue de s'accroître mais principalement grâce au solde naturel.

La croissance repart légèrement entre 1999 et 2011, atteignant 1,2% puis 2,3% en variation annuelle moyenne, notamment grâce à un regain du solde apparent des entrées-sorties (jusqu'à +1,2%), qui redevient positif. Le solde naturel, autour de +1%, joue à nouveau un rôle modéré mais régulier.

Entre 2011 et 2022, la croissance retombe à des niveaux très bas (0,5% puis 1,2%). Le solde migratoire fluctue, devenant même légèrement négatif sur 2011-2016 (-0,4%), avant de repasser faiblement positif (+0,5%). Le solde naturel demeure légèrement positif (0,7 à 0,9%), mais son impact reste relativement modeste.

**Maintenir l'attractivité constitue ainsi un enjeu important dans le PLU.**

Variation annuelle moyenne de la population en %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Saint-Pathus	21	12,3	5,6	0,7	1,2	2,3	0,5	1,2
CC Plaines et Monts de France	4	3,7	4	1,4	2,3	1,4	1	0,9
Seine et Marne	3,3	2,3	2,5	1,1	0,9	1	0,9	0,6



**Variation annuelle moyenne de la population par territoire ©Insee, RP1968 à RP2022.**

Entre 1968 et 1975, Saint-Pathus connaît une forte variation de sa population, avec un taux annuel moyen de +21 %, contre seulement +4 % pour la CC Plaines et Monts de France et +3,3 % pour la Seine-et-Marne.

Cette dynamique retombe progressivement :

- De 1975 à 1982, la croissance de Saint-Pathus reste forte (+12,3 %), mais l'écart avec les autres territoires diminue (CCPMF : +3,7 %, département : +2,3 %).
- De 1982 à 1990, le taux communal tombe à +5,6 %, rejoignant une dynamique nettement plus modérée des autres niveaux (environ +4 %).

À partir des années 1990, Saint-Pathus enregistre des taux compris entre +0,5 % et +2,3 % proches de ceux de l'intercommunalité et du département, tous deux oscillant entre +0,6 % et +2,3 % sur la même période.

### Analyse de l'évolution démographique par territoires :

Variation due au solde naturel en %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Saint-Pathus	0,5	1,3	1,3	0,9	1	1,1	0,9	0,7
CC Plaines et Monts de France	0,3	0,4	0,7	0,7	0,9	0,9	0,8	0,7
Seine et Marne	0,7	0,6	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8	0,6

#### Variation due au solde naturel par territoire ©Insee, RP1968 à RP2022

Après une période de forte progression du solde naturel à Saint-Pathus entre 1968 et 1982, marquée par un taux passant de 0,5 % à 1,3 %, la dynamique démographique s'est stabilisée autour de 1 % jusqu'en 2011. Depuis, un net ralentissement est observé, le taux descendant à 0,9 % puis 0,7 % en 2022, traduisant une perte de vitesse du dynamisme naturel.

Du côté de l'intercommunalité, l'évolution est plus régulière : la croissance s'est faite de façon linéaire, passant de 0,3 % à la fin des années 60 à 0,9 % jusqu'en 2011. Une légère baisse se manifeste depuis, atteignant 0,7 % en 2022, ce qui traduit une attractivité modérée mais stable.

Le département de Seine-et-Marne présente historiquement un taux supérieur à ceux de Saint-Pathus et de l'intercommunalité (autour de 0,7-0,8 %), avec un pic à 0,9 % en 2011. Cependant, la tendance diminue ces dernières années, avec un taux ramené à 0,6 % entre 2016 et 2022, conséquence directe de la baisse des naissances et du vieillissement de la population.

Ainsi, si le solde naturel demeure le moteur de la croissance démographique pour ces territoires, la dynamique s'essouffle. La situation de Saint-Pathus rejoint progressivement celle de son intercommunalité, tandis que la Seine-et-Marne illustre à l'échelle départementale ce mouvement de décélération, lié à des facteurs démographiques structurels.

Cette évolution interroge sur les leviers à mobiliser pour maintenir l'attractivité du territoire à moyen terme.

Variation due au solde migratoire en %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Saint-Pathus	20,5	11	4,3	-0,1	0,2	1,2	-0,4	0,5
CC Plaines et Monts de France	3,7	3,3	3,3	0,7	1,3	0,5	0,1	0,2
Seine et Marne	2,5	1,7	1,7	0,4	0,2	0,1	0,1	0

**Variation due au solde migratoire par territoires ©Insee, RP1968 à RP2022**

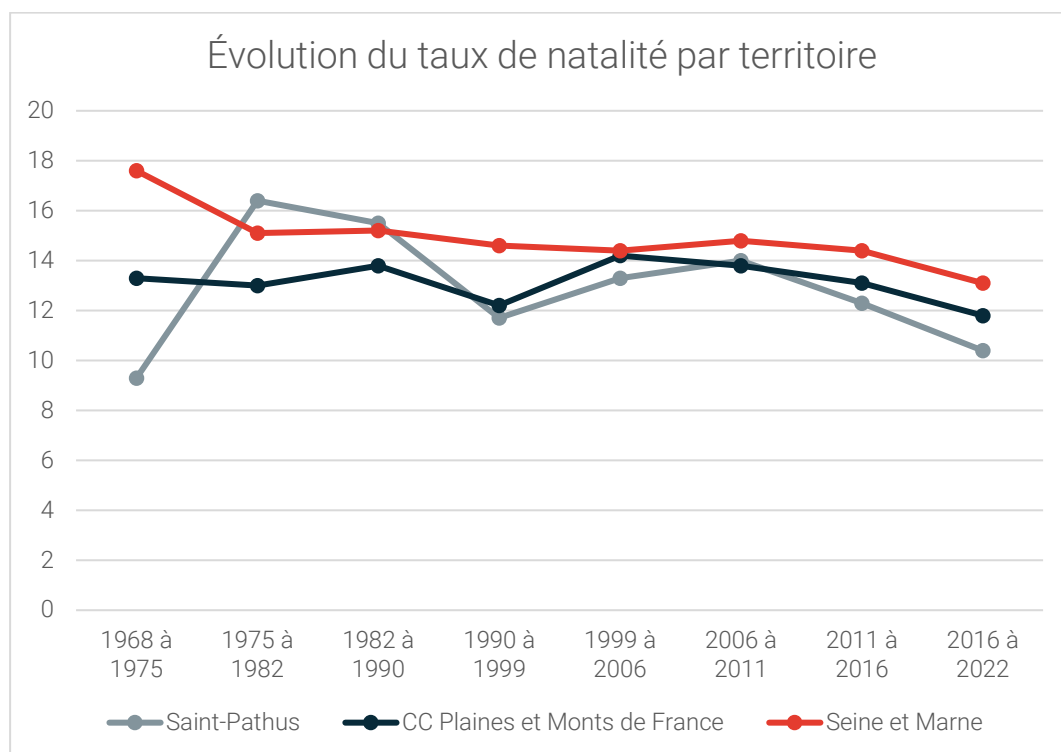
Entre 1968 et 1975, Saint-Pathus enregistre un solde migratoire exceptionnellement élevé : +20,5 %. Cette période correspond à un afflux massif de nouveaux habitants, vraisemblablement lié à des opérations d'urbanisation ou à l'attrait croissant de la commune. Cependant, ce dynamisme s'estompe rapidement. De 1975 à 1982, la hausse chute à +11 %, puis décline encore à +4,3 % entre 1982 et 1990, pour quasiment s'annuler sur la période 1990-1999 (-0,1 %).

Après 2000, les soldes migratoires de Saint-Pathus oscillent autour de zéro : la commune alterne de très faibles accroissements (0,2 % de 1999 à 2006, 1,2 % de 2006 à 2011) et même une légère perte d'habitants d'origine migratoire entre 2011 et 2016 (-0,4 %). Sur la période la plus récente (2016-2022), l'indicateur redevient positif mais reste faible (+0,5 %). La commune semble donc avoir perdu sa forte attractivité résidentielle des décennies 1970-80, retrouvant un équilibre migratoire modéré et instable.

Du côté de la Communauté de communes Plaines et Monts de France, la croissance migratoire demeure régulièrement positive mais d'ampleur bien moindre que celle de Saint-Pathus dans les années 1970 : +3,7 % puis +3,3 % sur les deux premières périodes, stabilité ensuite jusqu'en 1990. À partir de 1990, le solde migratoire ralentit nettement (+0,7 %, puis +1,3 % entre 1999 et 2006, avant de fléchir sous 0,5 % ces deux dernières décennies). On observe ici aussi une perte d'attractivité migratoire, même si le solde reste la plupart du temps positif.

Enfin, la Seine-et-Marne affiche des évolutions migratoires encore plus tempérées : autour de +2,5 % (1968-1975), la croissance décline à +1,7 % sur les décennies suivantes, avant de tomber à 0,4 % dans les années 1990, puis à un niveau quasi nul depuis 2006. Le solde migratoire départemental ne joue donc plus qu'un rôle marginal dans la croissance globale, traduisant un phénomène de saturation migratoire et la concurrence croissante des autres territoires franciliens.

Au total, ces chiffres témoignent d'un fort ralentissement du dynamisme migratoire : l'attractivité résidentielle, moteur majeur de la croissance démographique dans les années 1970 et 1980, s'est essouffée sur l'ensemble des territoires étudiés, en particulier à Saint-Pathus. Le contexte actuel est désormais marqué par un équilibre ou de faibles variations, signe de maturité démographique et de moindre renouvellement de population.



**Evolution du taux de natalité par territoires ©Insee, RP1968 à RP2022**

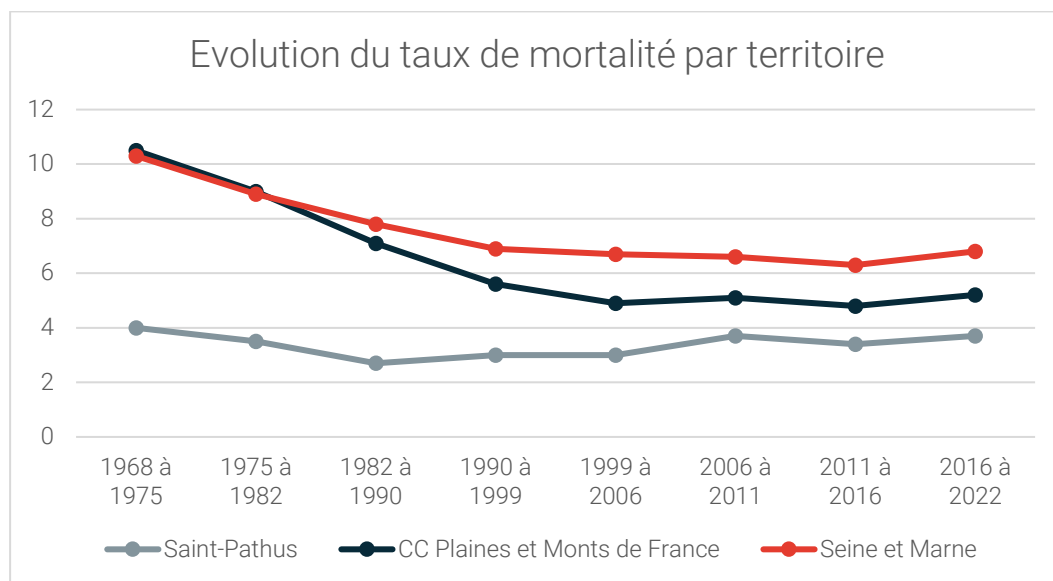
Sur la période 1968-2022, la dynamique de la natalité à Saint-Pathus se distingue à plusieurs titres de celle de l'intercommunalité CC Plaines et Monts de France et du département de Seine-et-Marne.

Saint-Pathus affichait dans les années 1970-1980 un taux de natalité supérieur à ses territoires de référence, culminant à 16,4 ‰ entre 1975 et 1982, traduisant une attractivité résidentielle liée à l'urbanisation ou à l'arrivée de jeunes ménages.

La CC Plaines et Monts de France et la Seine-et-Marne ont connu un profil assez similaire, avec des taux restant soutenus du fait d'un renouvellement de population sur l'ensemble du périurbain francilien et des politiques familiales départementales favorables. Le département se situe presque systématiquement au-dessus de l'intercommunalité et de Saint-Pathus.

Dès les années 1990, Saint-Pathus amorce un repli net de son taux de natalité, jusqu'à entrer dans une période de baisse marquée dans les années 2010-2020 : il passe ainsi sous la barre des taux intercommunal et départemental.

En 2022, le taux de natalité à Saint-Pathus atteint 10,4 ‰, soit en dessous de la moyenne de la CC Plaines et Monts de France (11,8 ‰) et de la Seine-et-Marne (13,1 ‰).



**Evolution du taux de mortalité par territoire ©Insee, RP1968 à RP2022**

Entre 1968 et 2022, l'évolution du taux de mortalité révèle des trajectoires distinctes entre Saint-Pathus, la Communauté de communes Plaines et Monts de France (CCPMF) et la Seine-et-Marne. Saint-Pathus présente un profil atypique avec un taux de mortalité qui demeure constamment inférieur aux deux autres territoires sur l'ensemble de la période. Ses valeurs oscillent principalement entre 2,7 ‰ et 4 ‰, avec quelques variations ponctuelles mais sans tendance marquée à la hausse ou à la baisse. Cette stabilité relative contraste fortement avec l'évolution observée sur les territoires de référence.

La CCPMF affiche en 1968 un taux de mortalité d'environ 10,5 ‰, soit près de trois fois supérieur à celui de Saint-Pathus. Ce territoire connaît par la suite une diminution progressive et soutenue, particulièrement marquée entre les années 1970 et 1990. Cette baisse se poursuit de manière plus modérée jusqu'en 2022, où le taux atteint 5,2 ‰. L'amplitude de cette évolution représente une division par deux du taux initial, témoignant d'une transformation démographique significative sur plus de cinquante ans.

La Seine-et-Marne suit une trajectoire similaire à celle de la CCPMF, avec un point de départ légèrement inférieur en 1968 (10,3 ‰) mais une évolution comparable. Le département enregistre également une baisse continue, quoique moins prononcée que celle de la CCPMF, pour atteindre 6,8 ‰ en 2022. Cette diminution, bien que substantielle, reste moins marquée que celle observée à l'échelle intercommunale, maintenant le département à un niveau supérieur à celui de la CCPMF en fin de période.

L'écart entre Saint-Pathus et les deux autres territoires tend à se réduire au fil du temps, passant d'un rapport de 1 à 3 environ en début de période à un rapport de 1 à 1,5-2 en fin de période. Cette convergence relative résulte principalement de la baisse observée sur la CCPMF et la Seine-et-Marne, Saint-Pathus conservant une

relative stabilité. Malgré cette convergence, Saint-Pathus maintient sa position de territoire à faible mortalité tout au long de la période d'observation.

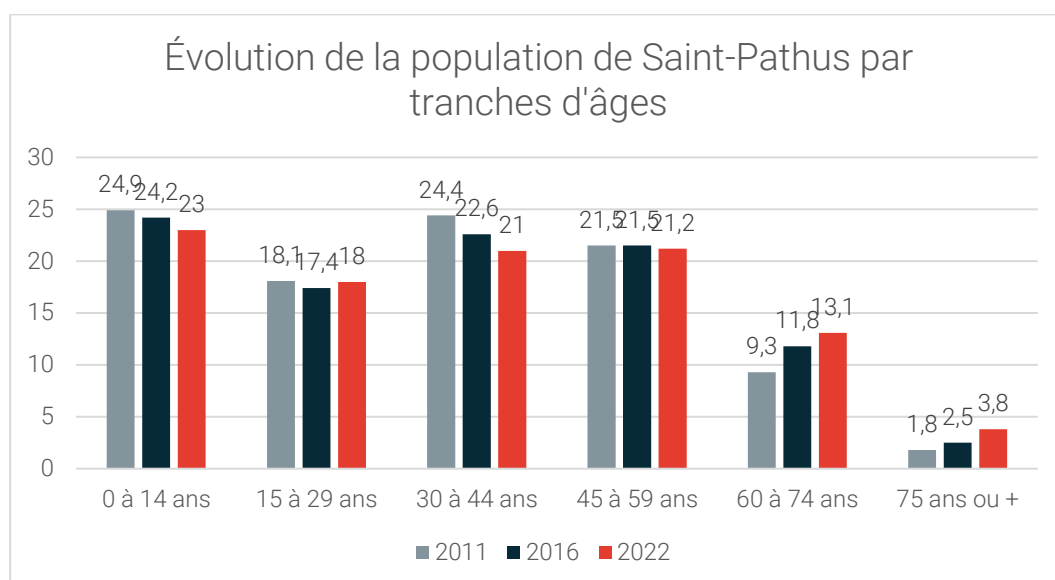
## 2.2.3 LA STRUCTURE PAR AGE

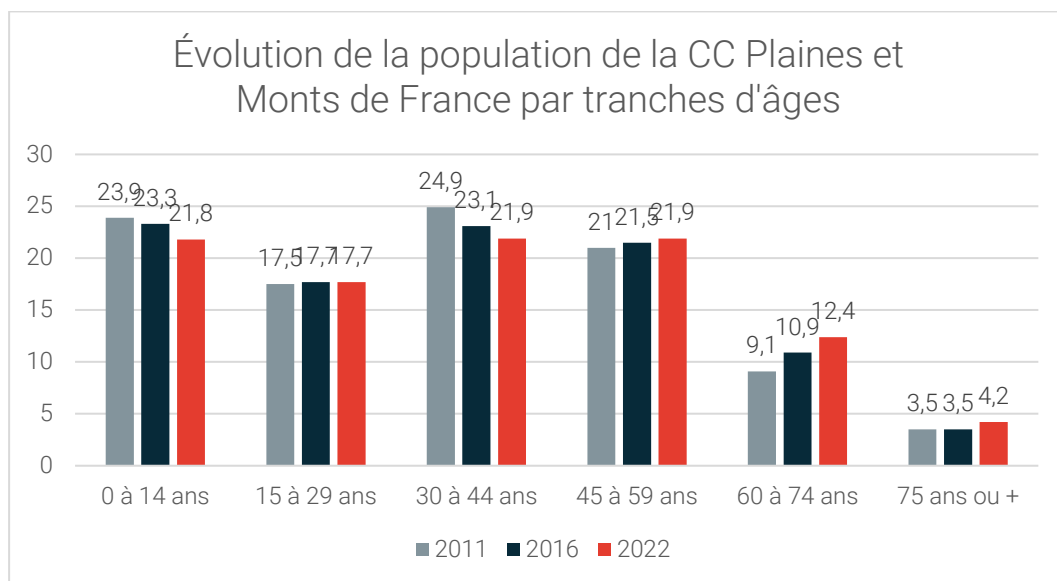
Entre 2011 et 2022, Saint-Pathus conserve une population légèrement plus jeune que la moyenne de la CCPMF. Toutefois, la commune connaît un recul marqué des tranches d'âge les plus jeunes : la part des 0-14 ans et des 30-44 ans diminue respectivement de 1,9 et 3,4 points. Cette tendance se retrouve également à l'échelle intercommunale, où la proportion de jeunes diminue globalement.

Chez les 15-29 ans, la stabilité prévaut aussi bien à Saint-Pathus que sur l'ensemble de la CCPMF. Les 45-59 ans évoluent peu, affichant une légère progression du côté de la communauté de communes.

Le vieillissement de la population s'accroît de façon notable. La part des 60-74 ans à Saint-Pathus progresse de 3,8 points, une augmentation un peu plus marquée qu'à l'échelle intercommunale. Dans le même temps, la tranche des 75 ans et plus gagne 2 points à Saint-Pathus, ce qui illustre une accélération du vieillissement, même si la commune compte encore moins de seniors très âgés que la moyenne de la CCPMF.

En résumé, Saint-Pathus présente toujours un profil relativement jeune mais connaît, à l'instar du territoire intercommunal, une hausse soutenue du nombre de personnes âgées.





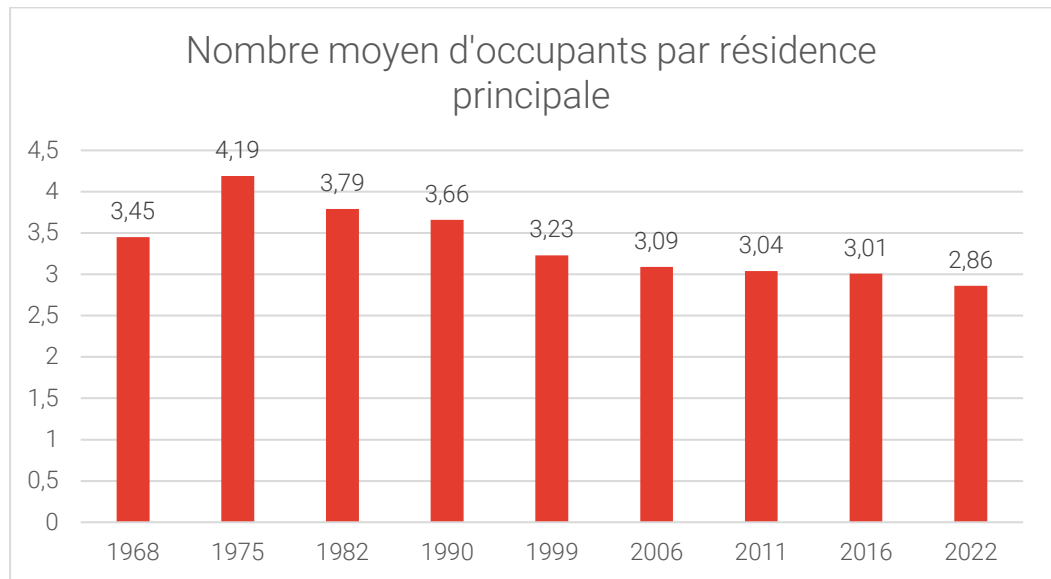
Population par tranches d'âges à Saint-Pathus et dans la Communauté de communes ©Insee, RP2011, RP2016 et RP2022

Le vieillissement de la population devra être pris en compte dans l'élaboration du PLU. En effet, il faudra à la fois prévoir des équipements adaptés aux populations plus âgées, tout en favorisant l'arrivée d'une population très jeune afin d'entretenir la croissance démographique.

## 2.2.4 LES MENAGES

Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quel que soit le lien qui les unit. Il peut se réduire à une seule personne.

En plus du phénomène de vieillissement de la population qui s'observe en France, les changements sociétaux à l'œuvre ces dernières années à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitation) engendrent une diminution globale de la taille des ménages. La taille d'un ménage est définie comme le nombre moyen de personne par ménage.



**Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 à Saint-Pathus, ©Insee, RP1968 à RP2022.**

La taille des ménages connaît une dynamique de baisse depuis 1975. Cette baisse constante de la taille des ménages aboutit au chiffre le plus bas en 2022, avec 2,86 occupants par résidence principale.

Le phénomène de desserrement des ménages implique qu'un même effectif de population a besoin de logements plus nombreux et plus petits. Il est alors nécessaire de construire davantage de logements afin de répondre aux besoins de tous les habitants actuels et futurs. Cette augmentation du parc de logements peut permettre un parcours résidentiel au sein de la commune et le maintien d'une population constante.

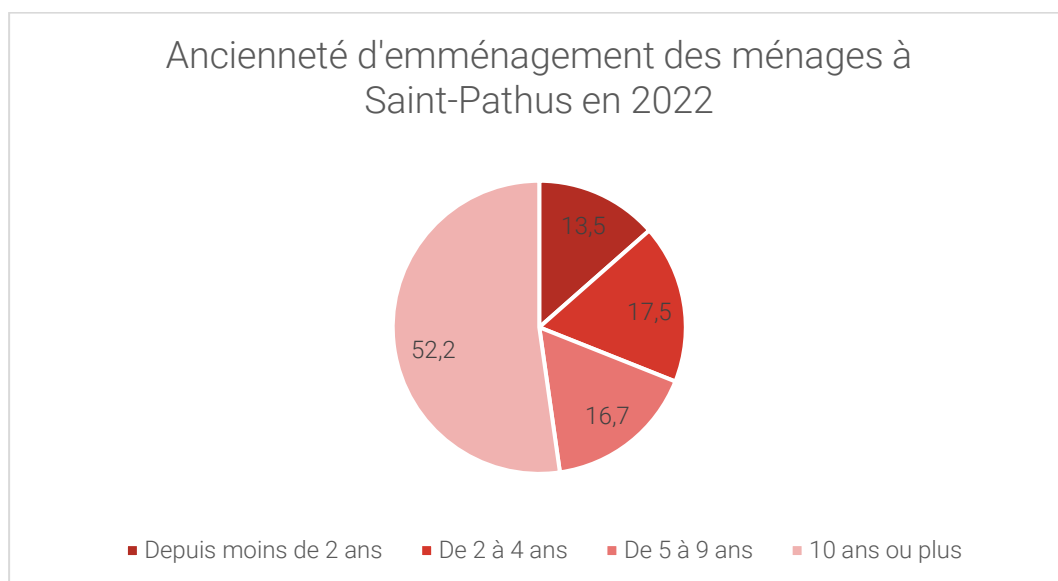
**Le PLU doit donc permettre la production d'une offre de logements adaptée à cette diminution de la taille des ménages.**

## 2.2.5 LA FIXITE DE LA POPULATION

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre.

Elle traduit :

- ▶ Le degré d'attachement des habitants à leur ville et à leur logement ;
- ▶ L'adéquation du parc de logements avec les besoins des habitants qui évoluent notamment en fonction :
  - Du nombre de logements sur le marché ;
  - De la fluctuation des prix de vente et de location ;
  - Du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (décohabitation, naissance, ...).



**Ancienneté des ménages ©Insee, RP2022**

52,2% des habitants de Saint-Pathus sont installés dans la commune depuis plus de 10 ans.

Le PLU pourra prévoir une offre de logements adaptés aux ménages installés depuis peu, afin de leur permettre de poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune et assurer la fixité de la population.

## 2.3 ANALYSE DES ENJEUX RELATIFS AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

### Ce qu'il faut retenir

L'évolution démographique de Saint-Pathus de 1968 à 2022 révèle une trajectoire en deux temps. Après une forte croissance dans les années 1970-1980, marquée par des taux de variation annuels élevés, la dynamique s'est progressivement ralentie : le taux moyen s'établit à environ 5,6 % entre 1982 et 1990, puis chute à 1,2 % entre 2016 et 2022.

Parallèlement, la taille moyenne des ménages s'est réduite, passant d'environ 4,2 personnes par foyer dans les années 1970 à environ 3,7 dans les années 1990, puis à 2,9 personnes par ménage en 2022. Cette évolution traduit une transformation des modes de vie, puisque le même effectif de population a besoin de logements plus nombreux et plus petits. Cela peut être dû à l'augmentation des familles monoparentales et au vieillissement de la population, phénomène observé dans l'ensemble de la région.

Comparée à la Communauté de Communes Plaines et Monts de France ou à la Seine-et-Marne, Saint-Pathus a d'abord affiché une croissance supérieure, avant de connaître, depuis une décennie, une évolution stabilisée, à l'image des territoires environnants.

Ce changement de rythme démographique et l'évolution de la taille des ménages invitent à adapter l'offre de logements, d'équipements et de services publics à une population plus stable, souvent composée de foyers moins nombreux. Il devient essentiel d'orienter l'action communale vers la qualité, la diversification des logements et l'innovation dans les services pour accompagner les besoins actuels et renforcer l'attractivité du territoire.

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Croissance démographique très forte dans les années 70-80</p> <p>Population multipliée par 4 environ entre 1968 et 2016</p>	<p>Ralentissement progressif de la croissance</p> <p>Taux de variation très faible sur la dernière période (2016-2022 : +1,2%)</p>
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Rebond démographique possible en cas de nouvelle offre résidentielle</p> <p>Capacité à relancer la dynamique si adaptation de l'habitat ou du foncier</p>	<p>Baisse progressive de la population active</p> <p>Vieillesse de la population qui engendre également certains besoins (services de proximité, offre de logement adaptée...)</p>

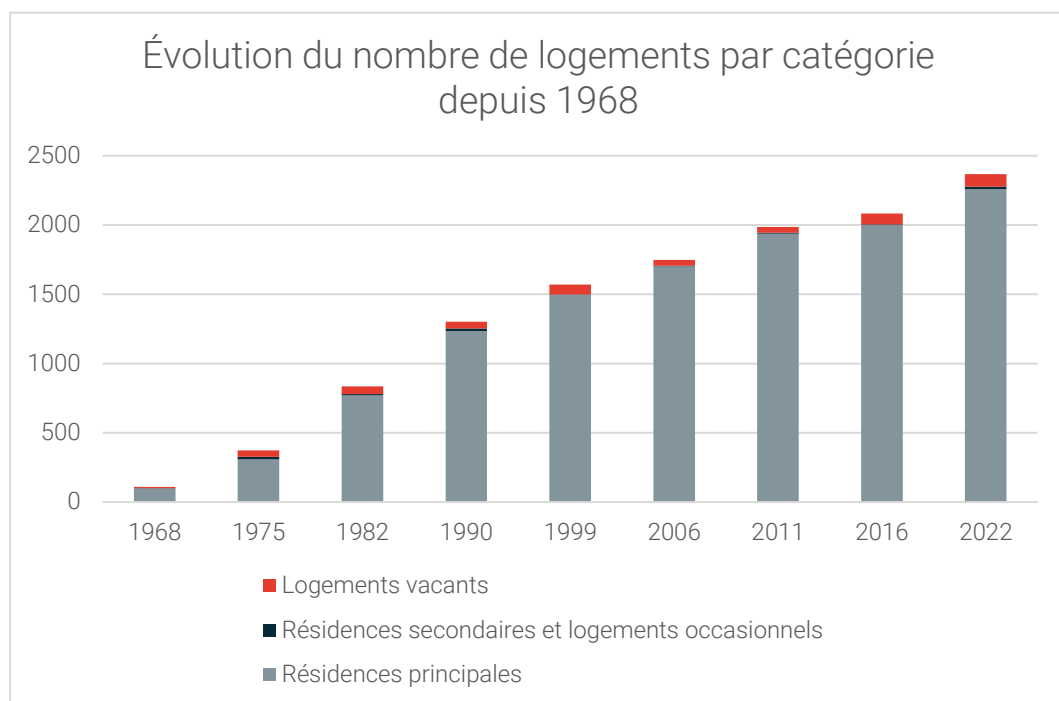
## **Enjeux**

- ▶ Maîtriser la croissance future pour préserver la cohésion urbaine et l'équilibre des équipements ;
- ▶ Adapter les logements à l'évolution structurelle des ménages (dessalement, vieillissement) ;
- ▶ Maintenir l'attractivité résidentielle (capacité à attirer jeunes familles, parcours résidentiels) ;
- ▶ Anticiper le vieillissement en adaptant l'offre de services et d'équipements.

## 2.4 LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

### 2.4.1 ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DEPUIS 1968

Catégorie de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
<b>Ensemble</b>	<b>110</b>	<b>372</b>	<b>836</b>	<b>1 301</b>	<b>1 571</b>	<b>1 747</b>	<b>1 987</b>	<b>2 083</b>	<b>2 367</b>
Résidences principales	99	309	771	1 234	1 495	1 702	1 938	1 999	2 258
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	17	9	20	4	4	7	5	19
Logements vacants	9	46	56	47	72	41	42	79	90



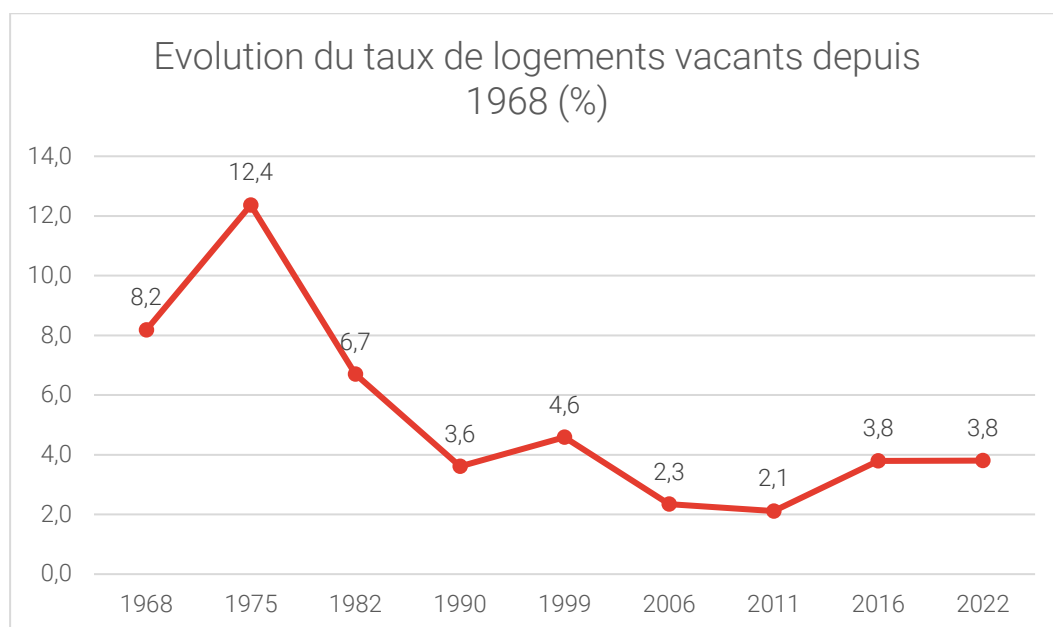
Évolution du parc de logements depuis 1968 ©Insee, RP1968 à 2022

Le parc de logements de Saint-Pathus a connu une progression remarquable, passant de 110 logements en 1968 à 2 367 en 2022, soit une multiplication par plus de 20 en un peu plus de cinquante ans. Cette croissance, très marquée jusqu'en 1990, s'est poursuivie à un rythme plus modéré sur les décennies suivantes, témoignant d'un développement résidentiel continu de la commune.

Les résidences principales constituent la grande majorité des logements, représentant près de 95 % du parc en 2022 (2 258 sur 2 367), reflétant ainsi la vocation essentiellement résidentielle de Saint-Pathus. Les résidences secondaires ou logements occasionnels restent marginaux, avec des effectifs très faibles sur l'ensemble de la période (19 en 2022).

Enfin, on observe une augmentation progressive du nombre de logements vacants, passé de 9 en 1968 à 90 en 2022. Cette tendance récente peut traduire une légère augmentation de la vacance résidentielle, mais le phénomène reste à un niveau contenu.

Cette évolution traduit un fort développement communal structuré autour de l'habitat permanent, avec une dynamique de construction qui s'est adaptée dans le temps à l'évolution démographique et aux besoins des habitants.



**Evolution du taux de logements vacants à Saint-Pathus ©Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales**

Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- 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 ;
- Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

À Saint-Pathus, le taux de vacance est resté stable et modéré sur le long terme. En 1968, seuls 9 logements étaient vacants, représentant moins de 10 % du parc à l'époque. Avec l'augmentation du nombre total de logements, la vacance a

naturellement progressé en chiffres absolus, atteignant 90 logements vacants en 2022 sur 2 367, soit 3,8 %. Cette évolution témoigne d'une adaptation progressive du parc aux besoins locaux. Le taux, inférieur au seuil national d'alerte (8 %), traduit une situation saine et une demande résidentielle soutenue dans la commune.

## 2.4.2 LE RYTHME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Logements autorisés entre 2011 et 2024 (source : Catalogue DiDo)					
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total
2011	9	0	0	0	9
2012	27	0	17	0	44
2013	34	1	0	0	35
2014	11	0	0	0	11
2015	14	0	31	0	45
2016	27	0	3	0	30
2017	19	0	142	0	161
2018	25	0	0	0	25
2019	33	0	5	0	38
2020	24	0	31	0	55
2021	17	0	0	0	17
2022	6	0	95	0	101
2023	13	0	287	0	300
2024	18	2	43	0	63
<b>TOTAL</b>	<b>277</b>	<b>3</b>	<b>654</b>	<b>0</b>	<b>934</b>

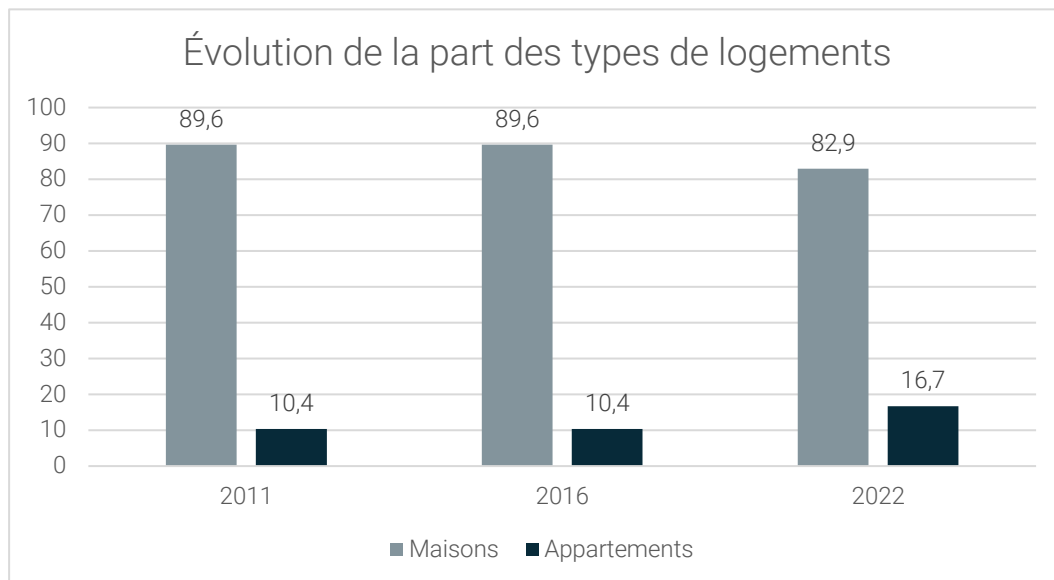
Logements autorisés entre 2011 et 2024 ©DiDo

Le type de logements autorisés entre 2011 et 2024 le plus récurrent est celui des logements individuels. Cependant, la part la plus importante correspond aux logements collectifs, avec d'importantes opérations ayant été autorisées en 2017, 2022 et 2023, entre autres.

## 2.4.3 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%
Maisons	1 780	89,6	1 866	89,6	1 962	82,9

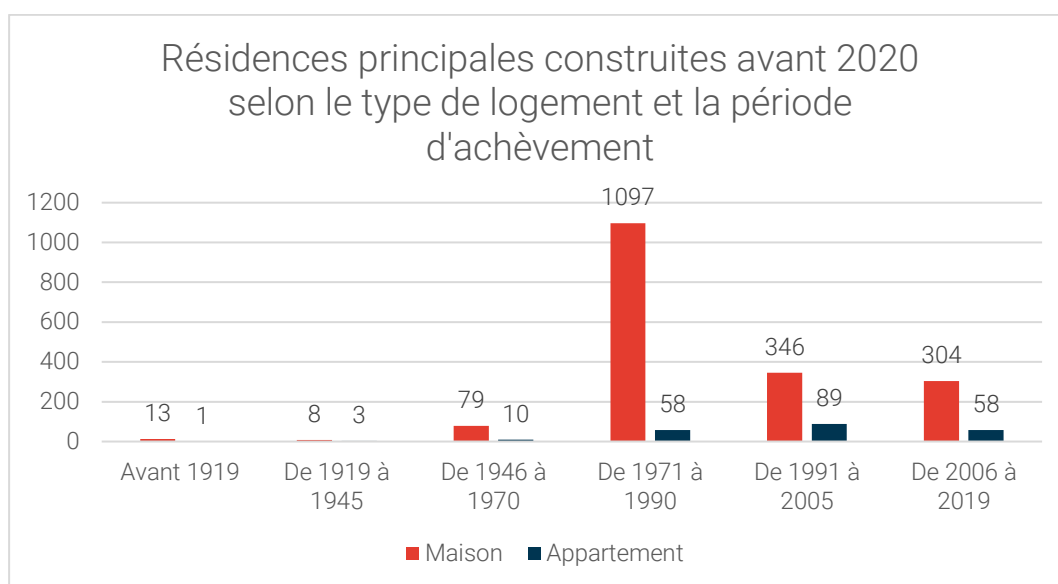
Appartements      207      **10,4**      217      **10,4**      395      **16,7**



#### ■ Typologie des logements à Saint-Pathus ©Insee, RP2011, RP2016 et RP2022

La maison individuelle est largement majoritaire à Saint-Pathus. Cependant, sa part dans le parc total diminue, passant de près de 90 % en 2011 et 2016 à 82,9 % en 2022 malgré une progression en nombre (+182 maisons). Ce recul relatif s'explique par une croissance plus rapide d'autres formes de logements.

En effet, le nombre d'appartements a presque doublé entre 2016 et 2022 (+178), leur part grimpeant de 10,4 % à 16,7 % du parc. Cette évolution témoigne d'une diversification progressive de l'offre résidentielle et d'une adaptation aux besoins variés des habitants (jeunes, personnes seules, ménages modestes).



	Maison	Appartement
Avant 1919	13	1
De 1919 à 1945	8	3
De 1946 à 1970	79	10
De 1971 à 1990	1 097	58
De 1991 à 2005	346	89
De 2006 à 2019	304	58

**Résidences principales construites avant 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement. ©Insee, RP2022**

Jusqu'en 1970, le parc immobilier est très majoritairement composé de maisons anciennes : l'habitat individuel domine largement, surtout avant 1945.

Entre 1971 et 1990 cependant, on remarque une explosion du nombre de maisons en lien avec la vague de périurbanisation (95 % de maisons sur la période).

Depuis 1990, la construction de maisons reste dominante, mais les appartements progressent lentement. La part des appartements dans les constructions neuves atteint :

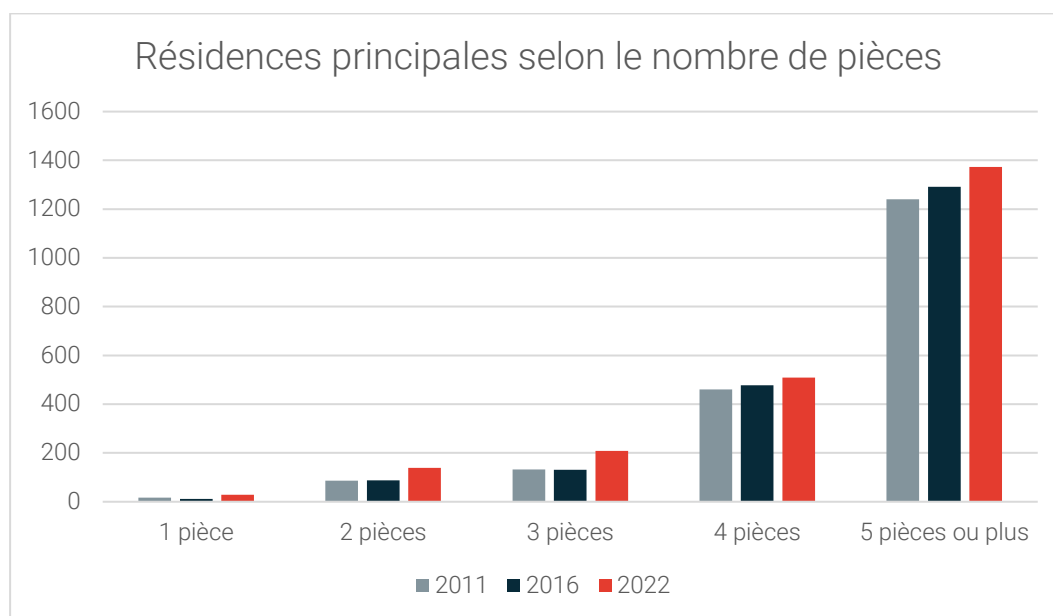
- 20 % entre 1991 et 2005
- 16 % entre 2006 et 2019

Néanmoins, la diversification de l'habitat reste limitée et le modèle pavillonnaire reste la norme.

## 2.4.4 LA TAILLE DES LOGEMENTS

La commune dispose principalement d'une offre de logements de grande taille, 5 pièces ou plus. Les logements de 4 pièces sont également nombreux proportionnellement au territoire, mais moins présents que les 5 pièces.

Les logements de 4 pièces et plus représentent 83,3% des résidences principales en 2022. Cela montre que ce sont principalement des familles qui vivent à Saint-Pathus, et majoritairement dans des logements de 5 pièces ou plus.



	2011	%	2016	%	2022	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 938</b>	<b>100</b>	<b>1 999</b>	<b>100</b>	<b>2 258</b>	<b>100</b>
1 pièce	17	0,9	12	0,6	29	1,3
2 pièces	87	4,5	88	4,4	139	6,2
3 pièces	133	6,9	131	6,6	208	9,2
4 pièces	461	23,8	477	23,9	509	22,5
5 pièces ou plus	1 240	64	1 291	64,6	1 373	60,8

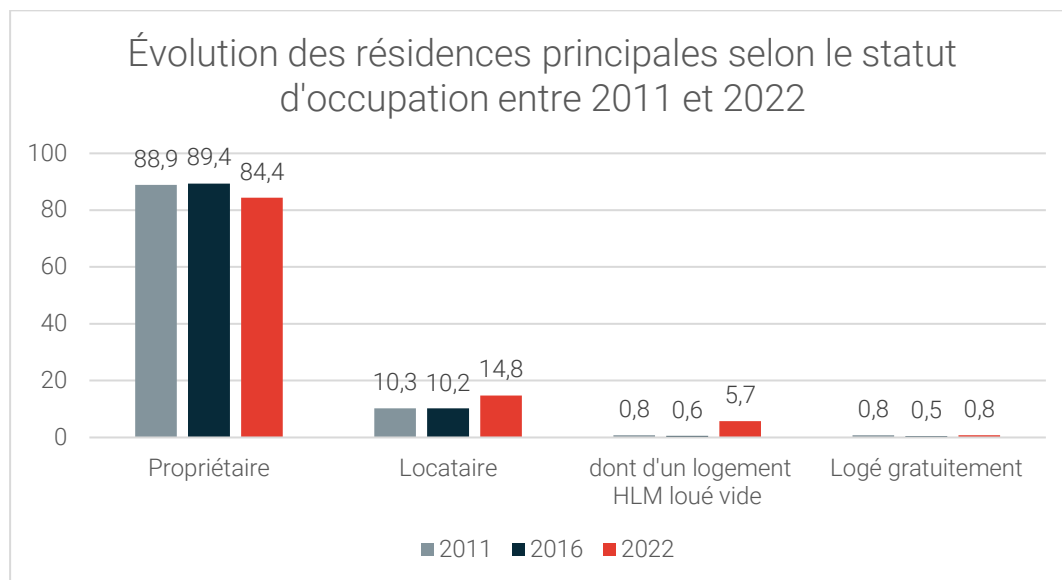
**Résidences principales selon le nombre de pièces ©Insee, RP20011, RP2016 et RP2022**

L'analyse du parc de logements à Saint-Pathus entre 2011 et 2022 révèle donc une prédominance marquée des logements familiaux, avec un nombre de logements de 5 pièces ou plus passant de 1 240 à 1 373 sur la période.

Toutefois, ces dernières années, on observe une diversification progressive, avec une hausse nette des petites surfaces : le nombre de studios a plus que doublé entre 2016 et 2022 (de 12 à 29 logements) et celui des deux-pièces a augmenté de 58 % (de 88 à 139). Malgré cette évolution, l'augmentation du parc reste principalement soutenue par les grands logements, traduisant le caractère résidentiel et familial de la commune, tandis que la progression des petites surfaces participe timidement à la diversification de l'offre.

L'un des enjeux de la commune sera d'accompagner les ménages qui le souhaitent vers les logements de taille moyenne, en lien avec la diminution de la taille des ménages observée précédemment.

## 2.4.5 LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES



Statut d'occupation	2011		2016		2022	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 938</b>	<b>100</b>	<b>1 999</b>	<b>100</b>	<b>2 258</b>	<b>100</b>
Propriétaire	1 723	88,9	1 787	89,4	1 905	84,4
Locataire	199	10,3	203	10,2	335	14,8
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>16</i>	<i>0,8</i>	<i>12</i>	<i>0,6</i>	<i>128</i>	<i>5,7</i>
Logé gratuitement	16	0,8	9	0,5	18	0,8

**Résidences principales selon le statut d'occupation. ©Insee, RP2011, RP2016 et RP2022**

En 2022, la majorité des logements de Saint-Pathus est occupée par des propriétaires (84,4%), mais avec, tout de même, une légère part de locataires (14,8%) qui est en augmentation depuis 2016.

### Comparatif avec l'intercommunalité et le département en 2022 :

	Propriétaire	Locataire	Logé gratuitement
Saint-Pathus	84,4%	14,8%	0,8%
CC Plaines et Monts de France	81,6%	16,9%	1,5%
Seine et Marne	61,6%	36,6%	1,8%

©Insee, RP2022

En 2020, Saint-Pathus affiche une très forte proportion de ménages propriétaires (84,4 %), un niveau supérieur à celui de la communauté de communes Plaines et Monts de France (81,6 %) et nettement au-dessus de la moyenne départementale en Seine-et-Marne (61,6 %). À l'inverse, la part de ménages locataires y est particulièrement faible (14,8 %), contre 16,9 % au niveau intercommunal et 36,6 % dans le département. Le logement à titre gratuit reste un phénomène marginal (0,8%) à Saint-Pathus, moins fréquent qu'au sein de l'intercommunalité (1,5%) et qu'à l'échelle départementale (1,8 %).

Ainsi, Saint-Pathus se distingue nettement par sa prédominance de la propriété individuelle et une offre locative réduite, illustrant un profil résidentiel marqué.

Concernant le logement social, 5,7% du parc de logement de la commune est occupé par des locataires du parc social, bien que la commune ne soit pas concernée par les obligations de la loi SRU parce qu'elle n'est pas située en territoire SRU (agglomérations ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comportant une ville de plus de 15 000 habitants).

3 bailleurs sociaux sont présents à Saint-Pathus :

- Clésence (Groupe ActionLogement)
- Oise-Habitat
- Foyers de Seine-et-Marne (FSM)

Localisation	Nombre	Type	Bailleur
23 rue de Noëfort	<b>31</b>	LLS 7 – 2 pièces 15 – 3 pièces 9 – 4 pièces	Clésence
2 à 12 rue Jules Renard	<b>86</b>	LLS	Foyers de Seine-et-Marne FSM Et/ou Clésence
14 rue Jules Renard	<b>18</b>	LLS 6 – 2 pièces 12 – 4 pièces	Foyers de Seine-et-Marne FSM Et/ou Clésence

15 rue Saint-Antoine	<b>31</b>	LLS : PLUS et PLAI 6 – 2 pièces 18 – 3 pièces 7 – 4 pièces	Oise-Habitat
9 allée des Arts	<b>95</b>	LLS 3 – 1 pièce 36 – 2 pièces 40 – 3 pièces 16 – 4 pièces	Clésence
18 / 20 rue Simone de Beauvoir	<b>14</b>	2 – 2 pièces 8 – 3 pièces 4 – 4 pièces	Clésence – Cession en cours / création copropriété
9 – 11 rue Saint-Antoine 2 – 4 rue de la Mairie	<b>40</b>	LLS 1 – 1 pièce 15 – 2 pièces 13 – 3 pièces 11 – 4 pièces	Finalisation de la construction en cours, bailleur non déterminé
<b>TOTAL</b>	<b>315</b>		

■ Répartition des logements sociaux à Saint-Pathus ©Commune de Saint-Pathus,2025

## Ce qu'il faut retenir

Sur plus de cinquante ans, Saint-Pathus a connu une transformation profonde de son parc de logements : le nombre total de logements a été multiplié par plus de vingt entre 1968 et 2022, avec une croissance initiale très forte, puis un rythme de construction demeuré dynamique mais plus contenu. Cette évolution résulte d'un développement communal structuré autour de l'habitat permanent, porté principalement par les besoins des familles.

- La vocation résidentielle affirmée se traduit par la place écrasante des résidences principales (près de 95 % du parc actuel) : la commune demeure attractive pour l'installation pérenne et la vie familiale, tandis que les résidences secondaires restent marginales ;
- Le taux de vacance, bien que légèrement en hausse en volume absolu, reste à un niveau très bas (3,8 % en 2022, loin du seuil d'alerte national), témoin d'un marché local sain. La disponibilité du parc s'ajuste progressivement aux évolutions de la demande locale ;
- Le rythme de construction sur la décennie récente privilégie l'habitat individuel, cependant une importante part de logements collectifs a été construite entre 2017 et 2022. L'évolution lente mais réelle de la part des appartements signale une volonté de diversification ;
- Saint-Pathus continue d'offrir majoritairement des maisons et de grands logements : plus de 80 % du parc demeure constitué de maisons et 83 % des

résidences principales disposent d'au moins 4 pièces, confirmant une dominante familiale. Cependant, la part des appartements a doublé depuis 2011 et la progression du nombre de petites surfaces (studios, 2 pièces) dessine en filigrane une ouverture, timide mais engagée, à de nouveaux profils d'habitants (jeunes, seniors isolés, ménages modestes...) ;

- La propriété individuelle y prime : près de 85 % des résidents sont propriétaires, un score nettement au-dessus de la moyenne départementale, avec une offre locative relativement restreinte (en hausse cependant) et un parc social limité. Cela renforce l'image d'une commune familiale et stable, mais pose la question de la diversification future de l'accès au logement et de l'accueil de profils variés.

## **2.4.6 LE MAINTIEN DE LA POPULATION SUR LA PERIODE 2011-2022 : LE BESOIN EN LOGEMENT**

Ce chapitre a pour objectif de permettre de définir la future offre résidentielle de la commune, tant dans sa dimension quantitative (le « point mort ») que dans sa dimension qualitative (typologie et nature des logements, « usages » du foncier).

### **Rappel de la définition et de l'objectif du point mort :**

Le point mort correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau initial. En effet, compte tenu du desserrement de la population (de moins en moins de personnes par ménage et par logement), mais aussi de la démolition ou la rénovation du parc ancien, et le cas échéant de l'évolution de la vacance, il faut davantage de logements pour loger un même nombre d'habitants. La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Le but est donc de calculer le nombre de logements nécessaire au maintien de la population de Saint-Pathus entre 2011 et 2022.

Seront étudiés quatre phénomènes qui participent à l'évolution du parc de logement :

### **Le phénomène de desserrement**

Le parc de logement se doit de répondre à l'évolution des comportements sociaux. En l'occurrence, le territoire français dans sa globalité se voit observer une baisse significative de la taille des ménages depuis plusieurs années, due à l'augmentation des divorces, du nombre de familles monoparentales et du vieillissement de la population. Un plus grand nombre de logement doit alors être nécessaire pour loger le même nombre d'habitants.

### **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 » ce qui n'entraîne alors pas autant de nouveaux logements que de constructions réalisées. Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : 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.

### La variation des logements vacants et des résidences secondaires

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, départ des enfants, séparation...)

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La variation négative de résidences secondaires et des logements vacants signifie le plus souvent que des résidences secondaires et des logements initialement inoccupés sont devenus des résidences principales occupées en permanence.

#### 2.4.6.1 Le phénomène de renouvellement

<b>Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2011 et 2022</b>	
Evolution du nombre de résidences principales sur la période (données INSEE) (A)	320
Estimation du nombre de résidences principales achevées sur la période (B)	368
<b>Phénomène de renouvellement (C = A-B)</b>	<b>-48</b>
Résidences principales en 2011 (D)	1 938
Nombre d'années (E)	11
<b>Taux de renouvellement annuel en % (F=((C/D)/E)</b>	<b>-0,23%</b>

Le chiffre **-48** signifie que, sur la période, le nombre réel de logements constatés dans le parc est inférieur au nombre de logements théoriquement produits.

La diminution constatée du parc existant pourrait s'expliquer par des démolitions, des regroupements de logements ou des transformations en locaux non résidentiels, traduisant peut-être un vieillissement du bâti ou une inadaptation de certaines typologies au marché local et aux attentes des habitants.

### 2.4.6.2 Le phénomène de desserrement

Le nombre de résidents par logements diminue, ce qui crée un desserrement de la population dans le parc. Ainsi, à population égale, une augmentation du nombre de logements est nécessaire pour faire face à ce phénomène. Le phénomène de desserrement de la population a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée comme suit :

<b>Phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2011 et 2022)</b>	
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2011 (A)	3,04
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2022 (B)	2,86
Population des résidences principales en 2011 (C)	5892
Nombre de résidences principales nécessaires en 2022 pour loger une population dont l'effectif est égal à celui de 2011 (D=C/B)	2060
Nombre de résidences principales en 2011 (E)	1938
<b>Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)</b>	<b>122</b>

Ainsi, ce nombre positif induit un besoin en logement lié au phénomène de desserrement de la population sur la période 2011-2022. En effet, la taille moyenne des ménages à Saint-Pathus a diminué sur la période, en passant de 3,04 à 2,86 personnes.

### 2.4.6.3 Le phénomène de vacance

En 2022, le taux de vacance était de 3,8% à Saint-Pathus. Ce taux est inférieur à la norme de 5% recommandée, ce qui peut indiquer que l'offre est moins abondante que nécessaire et qui peut mettre en lumière les signes avant-coureurs d'un besoin de logements et donc la nécessité de surveiller le marché, afin d'éviter que la tension n'augmente et n'entrave l'accueil de nouveaux habitants ou le parcours résidentiel des actuels.

<b>Evolution des logements vacants de 1968 à 2022</b>		
<b>Années</b>	<b>Nombre</b>	<b>Evolution</b>
1968	9	
1975	46	37
1982	56	10
1990	47	-9
1999	72	25

2006	41	-31
2011	42	1
2016	79	38
<b>2022</b>	<b>90</b>	<b>11</b>

Evolution du nombre de logements vacants. ©Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales

#### 2.4.6.4 Les résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est faible mais ne fait qu'augmenter depuis 2006. En 2022, le nombre de résidences secondaires est de 19 à Saint-Pathus et ne représente que 0,8% du parc de logements.

Evolution des résidences secondaires de 1968 à 2020		
Années	Nombre	Evolution
1968	2	
1975	17	15
1982	9	-8
1990	20	11
1999	4	-16
2006	4	-16
2011	7	3
2016	5	-2
<b>2022</b>	<b>19</b>	<b>14</b>

Evolution du nombre de résidences secondaires ©Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales

## Récapitulatif par période intercensitaire

Récapitulatif pour la période intercensitaire entre 2011 et 2022	
Phénomène de renouvellement	-48
Phénomène de desserrement	122
Variation des logements vacants	48
Variation des résidences secondaires	12
<b>TOTAL : POINT MORT (A)</b>	<b>230</b>
<b>Nombre de logements qui devaient être produits chaque année entre 2011 et 2022 pour maintenir la population</b>	<b>21</b>
Evolution des résidences principales sur la période (B)	320
<b>Différence entre la production résidentielle réelle et le point mort (C=B-A)</b>	<b>90</b>

Le point mort est fixé à 230 logements pour la période 2011-2022. Ce seuil correspond au nombre de logements nécessaires entre 2011 et 2022 pour compenser l'évolution démographique (desserrement, variation population, vacance, etc.) et maintenir la population au niveau de 2011.

Toutefois, la réalisation effective de 368 logements sur la même période excède de 138 unités le besoin calculé. Depuis 2022, 5 autres logements ont été commencés. Cela signifie qu'aucun déficit structurel en logements n'a entravé la stabilité démographique.

La priorité de la commune doit désormais porter sur la maîtrise et la qualité de l'urbanisation future, en veillant à préserver le cadre de vie, l'équilibre social et la cohérence urbaine.

## 2.4.7 ANALYSE DE LA DENSITE RESIDENTIELLE EXISTANTE

La densité résidentielle permet d'effectuer le rapport entre le nombre de logements et la surface hors voirie publique ramenée à l'hectare. La formule utilisée est la suivante :

$$\text{Densité résidentielle} = \text{nombre de logements} / \text{surface à l'hectare}$$

Celle-ci va permettre de donner une mesure et une indication de l'occupation du sol par le logement. On distingue alors deux densités résidentielles :

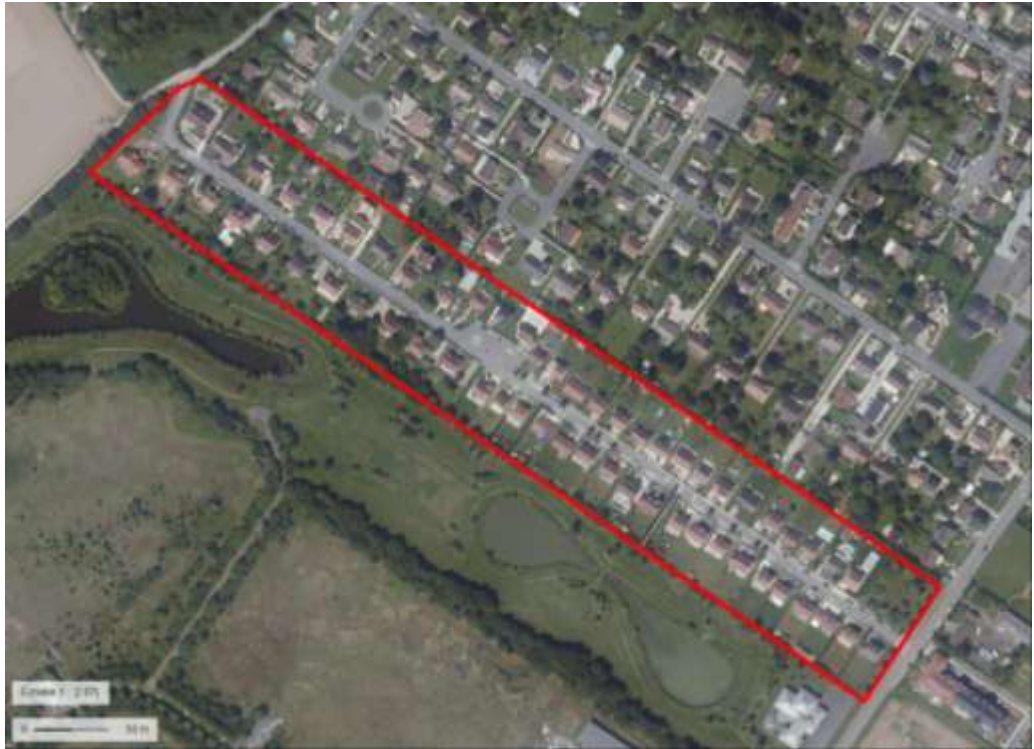
- ▶ la densité nette : elle se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.
- ▶ la densité brute : elle prend en considération les surfaces utilisées par les équipements publics, la voirie et les espaces verts.

Cette dernière, par la prise en compte d'espaces publics rend toute comparaison de densité difficile avec d'autres zones géographiques. Par exemple les largeurs des routes et des places peuvent varier d'un quartier à un autre et ainsi fausser les résultats des densités de logements.

Néanmoins, l'application de la densité résidentielle nette sur le terrain doit se faire avec certaines précautions. En effet, la densité va prendre des valeurs très différentes selon qu'on la mesure à l'échelle de la parcelle, d'un îlot ou encore d'un quartier.

Ainsi, dans le but d'effectuer des comparaisons sur les différents secteurs de Saint-Pathus, la formule sera appliquée sur des secteurs regroupant des parcelles aux morphologies semblables, selon leur taille et les formes du bâti.

L'analyse des feuilles cadastrales de Saint-Pathus constitue un premier outil intéressant à exploiter pour prendre connaissance de la taille des différentes parcelles et pour mesurer l'emprise bâtie au sol des différents bâtiments. Les densités résidentielles relevées dans l'étude suivante ne sont en aucun cas exhaustives. Elles sont données à titre indicatif afin de se faire une idée de l'occupation du sol en logement.



Localisation du secteur 1, le long de la rue du Poirier Fourchu ©Verdi, 2025

Le secteur est composé d'un habitat pavillonnaire continu. Il regroupe des logements individuels qui ont certainement fait l'objet d'une opération d'ensemble pour le découpage du foncier. On retrouve des hauteurs allant de R+C à R+1+C et des formes similaires. Une implantation en cœur de parcelle est privilégiée (absence systématique de mitoyenneté et d'accolement bâti) et les constructions datent de la même période. Le tissu urbain est caractérisé par un usage résidentiel exclusivement d'habitat individuel.

La surface totale du secteur identifié est de 56 143 m<sup>2</sup> soit **5,6 hectares**.

Il y a **58 habitations** comprises dans le secteur.

La densité résidentielle est donc d'environ 10 logements par hectare.



Localisation du secteur 2, le long de la rue du Poirier Fourchu ©Verdi, 2025

Le secteur est composé d'un habitat pavillonnaire imbriqué entre les rues de la Théroüanne, de l'Aisne et de l'Ailette. Il regroupe des logements individuels qui font partie d'un quartier plus vaste, caractéristique d'une extension urbaine en lien avec la départementale au sud. On retrouve à nouveau des hauteurs allant de R+C à R+1+C mais une légère hétérogénéité se remarque dans les formes. Une implantation en cœur de parcelle est privilégiée (absence de mitoyenneté et d'accolement bâti) et les constructions datent de la même période. Le tissu urbain est caractérisé par un usage résidentiel exclusivement d'habitat individuel.

La surface totale du secteur identifié est de 25 570 m<sup>2</sup> soit **2,5 hectares**.

Il y a **37 habitations** comprises dans le secteur.

La densité résidentielle est donc d'environ **15 logements par hectare**.

### **2.4.7.1 Les vides existants pour le tissu urbain**

L'une des clés pouvant permettre d'assurer le développement Saint-Pathus tout en poursuivant une limitation de la consommation d'espace est d'investir les espaces urbanisés existants et inexploités de la commune. Cela se traduit par une identification des vides existants au sein du tissu urbain de Saint-Pathus dont l'urbanisation devra être privilégiée avant toute extension vers les espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'analyse de ce potentiel foncier est développée au sein du document des justifications (volet 1.5 du rapport de présentation du PLU).

## 2.5 ANALYSE DES ENJEUX RELATIFS AUX DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

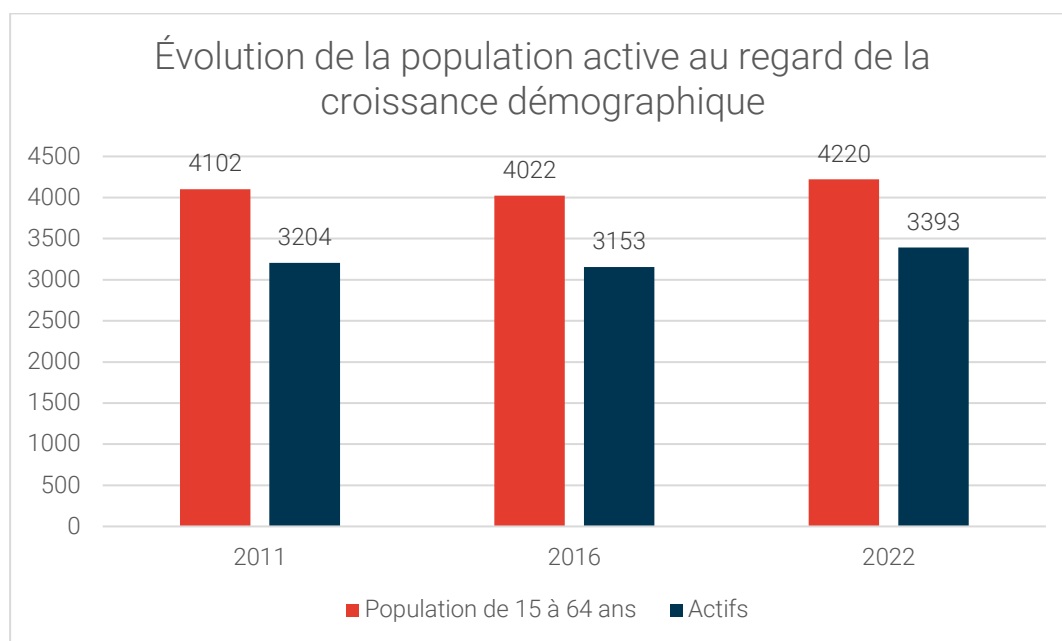
ATOUT	FAIBLESSE
<p>Dynamique résidentielle marquée par une forte augmentation du nombre de logements entre 2017 et 2022</p> <p>Vocation résidentielle et familiale, vecteur de stabilité démographique</p> <p>Surplus de production de logements nécessaires pour maintenir la démographie</p>	<p>Rythme de construction hétérogène et principalement axé sur du produit individuel</p> <p>Diversification limitée de l'offre</p> <p>Mobilité limitée de la population</p>
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Diversification de l'offre de logement</p> <p>Gestion maîtrisée de l'attractivité</p>	<p>Vieillessement du parc</p> <p>Performance énergétique des logements anciens</p> <p>Étalement urbain incontrôlé</p>

### Enjeux

- ▶ Diversifier l'offre de logement afin d'offrir une gamme plus variée (taille, statut, type), permettant d'attirer jeunes, seniors, foyers modestes et faciliter la mobilité résidentielle ;
- ▶ Maintenir un cadre de vie familial tout en ouvrant à la mixité (publics/pratiques) et à la cohésion intergénérationnelle ;
- ▶ Maîtriser le rythme de construction afin de garantir une croissance raisonnée et durable, en anticipant également la mise à disposition des équipements et infrastructures ;
- ▶ S'adapter à l'évolution démographique en accompagnant le vieillissement, l'arrivée de nouvelles familles et les évolutions sociales ;
- ▶ Renforcer l'offre locative voire sociale pour permettre l'accueil de ménages diversifiés et sécuriser l'attractivité sur le long terme ;
- ▶ Veiller à la qualité architecturale, à la préservation de l'environnement, et à l'intégration des nouveaux quartiers dans l'existant afin de garantir un urbanisme durable.

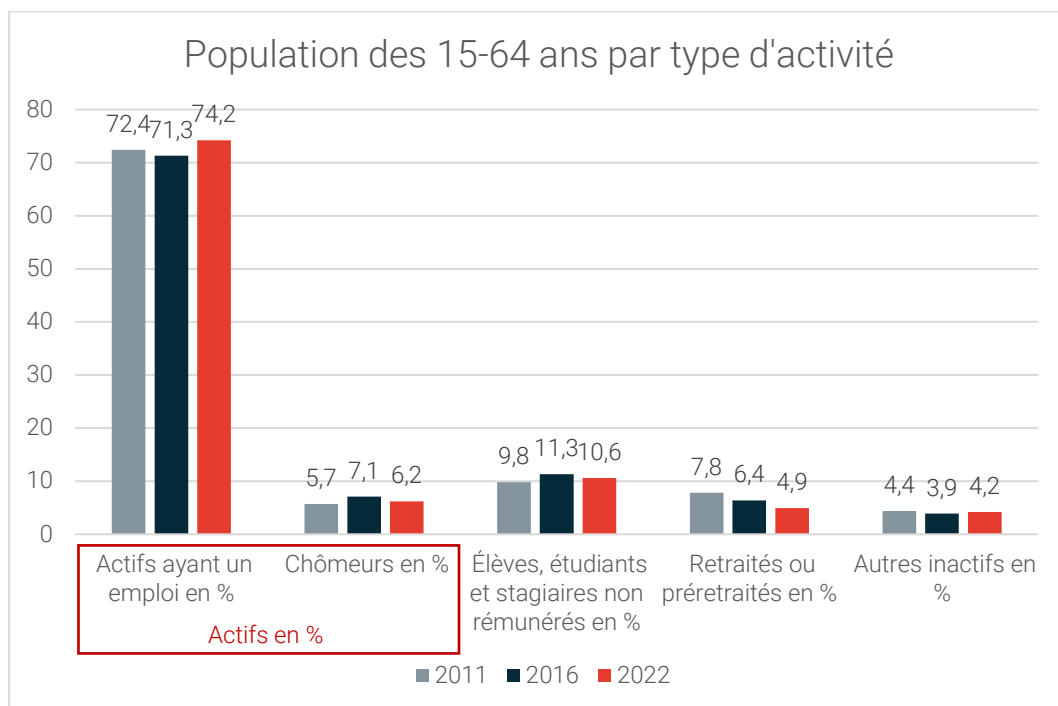
## 2.6 LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

### 2.6.1 LA POPULATION ACTIVE



Population active par rapport à l'évolution de la population des 15-64 ans. ©Insee RP2011, RP2016 et RP2022

La part des 15-64 ans est relativement stable depuis 2011. La population active a quant à elle légèrement augmenté sur la période.

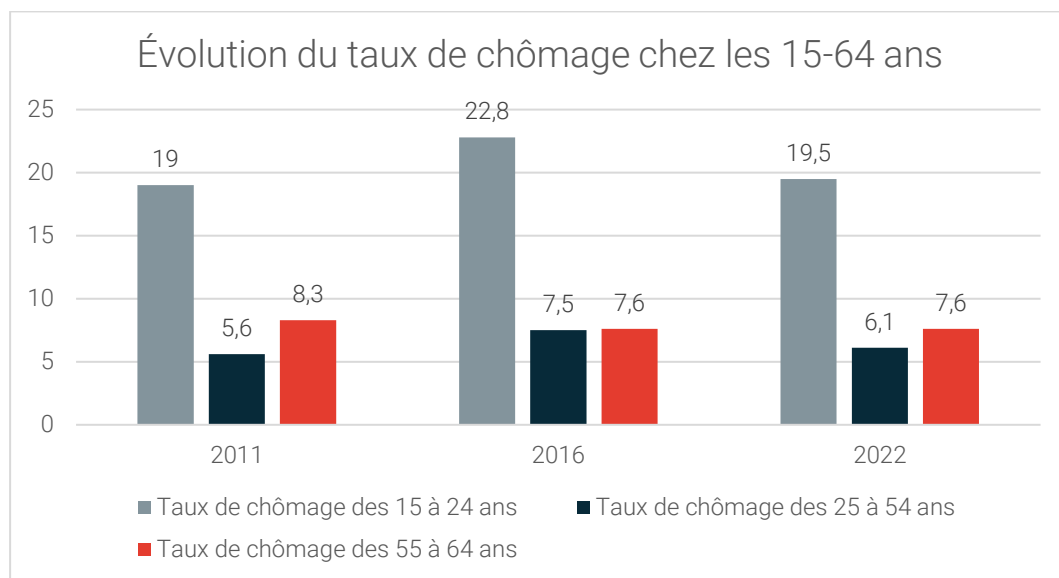


Le nombre d'actifs (ayant un emploi ou chômeur) a légèrement augmenté depuis 2011 (+2,3 points). En conséquence, la part des inactifs a légèrement baissée (-2,3 points). En 2022, 80,4% de la population de Saint-Pathus est active et 19,6% est inactive. Le taux d'activité de la population pathusienne est donc supérieur au taux national pour l'année 2022, qui était de 74,6%.

Taux de Chômage (en %)	2011	2016	2022
<b>Nombre de chômeurs à Saint-Pathus (au sens du recensement)</b>	<b>234</b>	<b>284</b>	<b>261</b>
<b>Saint-Pathus</b>	<b>7,3%</b>	<b>9%</b>	<b>7,7%</b>
<i>CC Plaines et Monts de France</i>	<i>6,8%</i>	<i>7,8%</i>	<i>7,0%</i>

**Taux de chômage. ©Insee, RP2011, RP2016 et RP2022**

Sur la période récente, Saint-Pathus affiche ainsi un taux de chômage légèrement supérieur à celui de l'intercommunalité. En 2022, le taux reste toutefois inférieur au seuil symbolique des 8 %, témoignant d'une relative stabilité et d'une adaptation au contexte local, malgré un nombre de demandeurs d'emploi toujours notable (261 chômeurs recensés à Saint-Pathus). Ces chiffres mettent en lumière une situation de l'emploi qui, bien qu'un peu plus tendue à Saint-Pathus qu'à l'échelle intercommunale, demeure globalement proche de la moyenne nationale.



**Taux de chômage par tranche d'âge ©Insee, RP2011, RP2016 et RP2022**

L'analyse du taux de chômage par tranche d'âge à Saint-Pathus révèle des dynamiques différenciées selon les publics.

Chez les 15-24 ans, le chômage reste le plus élevé, s'établissant à 19,0 % en 2011, grimpant à 22,8 % en 2016 avant de redescendre à 19,5 % en 2022. Malgré cette légère baisse récente, ce taux demeure près de trois fois supérieur à celui de la tranche des 25-54 ans, pour qui le chômage évolue de 5,6 % en 2011 à 7,5 % en 2016, puis 6,1 % en 2022.

Chez les 55-64 ans, le taux varie peu ces dernières années, passant de 8,3 % en 2011 à 7,6 % en 2016 et conservant ce niveau en 2022. Si le taux des jeunes a connu des pics marqués, celui des 55-64 ans progresse sensiblement sur la période considérée.

Ainsi, la précarité face à l'emploi touche encore principalement les jeunes actifs, mais la progression la plus régulière sur la période concerne les seniors.

	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	464	696	550
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 976	2 884	3 144

**Emploi et activité. ©Insee, RP2011, RP2016 et RP2022**

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté de +86 emplois en 11 ans. Quant au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone, ce dernier a connu une augmentation plus marquée avec +168 actifs.

	2011	2016	2022
Travaillant dans la commune	240 (8,1%)	417 (14,5%)	219 (7%)
Travaillant dans une autre commune	2 734 (91,9%)	2 467 (85,5%)	2 925 (93%)

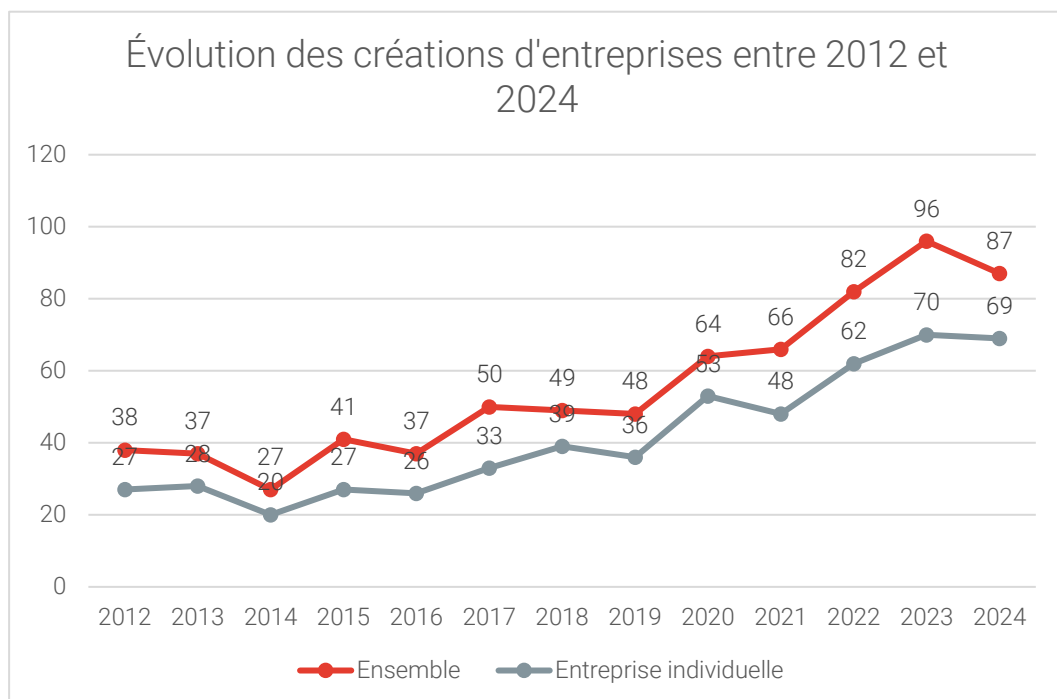
**Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant à Saint-Pathus.**  
©Insee, RP2011, RP2016 et RP2022.

Le nombre d'actifs résidant dans la commune et travaillant dans une autre a augmenté de 1,1%, tandis que le nombre d'actifs résidants dans la commune et y travaillant a baissé de 1,1%. L'enjeu pour la commune de Saint-Pathus est de maintenir une offre d'emploi adaptée au sein de la commune pour les actifs souhaitant y travailler afin, entre autres, de réduire les migrations pendulaires.

## 2.6.2 LES SECTEURS D'ACTIVITE

**Evolution des créations d'entreprises :**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ensemble	38	37	27	41	37	50	49	48	64	66	82	96	87
Entreprises individuelles	27	28	20	27	26	33	39	36	53	48	62	70	69



**Evolution des créations d'entreprises.** © Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025

Entre 2012 et 2024, Saint-Pathus a connu une forte augmentation du nombre de créations d'entreprises, passant de 38 créations en 2012 à 87 en 2024. Cette évolution est marquée par une accélération notable depuis 2020, avec un pic de 96 créations en 2023. Les entreprises individuelles représentent la grande majorité des nouvelles entités créées (79 % en 2024), reflétant essentiellement le succès du statut d'auto-entrepreneur et une diversification des profils entrepreneuriaux. Toutefois, cette évolution ne se traduit pas automatiquement par un renforcement du tissu économique local, les créations individuelles correspondant souvent à des activités à impact modéré sur la dynamique économique et l'emploi du territoire.

### Création d'entreprises par secteur d'activité en 2024

Secteur d'activité	Entreprises créées	%
<b>Ensemble</b>	<b>87</b>	<b>100</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	5	5,7
Construction	8	9,2
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	25	28,7
Information et communication	3	3,4
Activités financières et d'assurance	2	2,3
Activités immobilières	3	3,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	22	25,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	8	9,2
Arts, divertissement et loisirs ; autres activités de services ; activités des ménages, des organismes et organisations extraterritoriaux	11	12,6

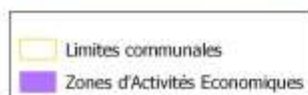
**Création d'entreprises par secteur d'activité en 2024. © Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025**

Parmi ces nouvelles entreprises créées, ce sont les « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » et les « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » qui connaissent le taux de création le plus important (respectivement 28,7% et 25,3%).

## 2.6.3 LES ZONES D'ACTIVITE



LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
DE SAINT-PATHUS EN JANVIER 2026



Conception : CCI Seine-et-Marne - DGAET -  
Pôle Données et Analyses Territoriales  
Sources : IGN Bd Géoroute, CartoPLU DRIEA-DDT77,  
DDT77/CCI Seine-et-Marne : Observatoire des ZAE

Localisation des zones d'activité économique de Saint-Pathus. ©CCI Seine et Marne

*Les ZAE sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.*

Selon la chambre de commerce et d'industrie de la Seine et Marne, il existe 2 zones d'activité économique sur la commune :

- ▶ La ZAE de Saint-Pathus à l'Est de la N330
- ▶ La ZAE des sources de Saint-Pathus au cœur de la zone urbaine



**ZAE de Saint-Pathus ©Verdi**

Les 2 zones identifiées sont pour l'instant très peu développées, hormis la ZAE qui est partiellement occupée par la **zone d'activité de Noëfort** le long de la N330, et par un centre commercial à proximité de la crèche intercommunale.

La ZAE des sources de Saint-Pathus, la seule située en zone urbaine, est de taille plus réduite et entièrement occupée. Elle accueille **des commerces** :

- Agence immobilière ADIC
- Presse / Tabac / Librairie
- Barber Shop : Gentleman
- Boulangerie / Pâtisserie
- Café/ Bar/Restaurant : Meena
- Alimentation
- NH (restauration rapide/ burger)
- Banque Crédit Agricole
- Pharmacie
- Centre médical des Sources



**ZAE des sources ©Verdi**

En face on retrouve également :

- Univer@tech : informatique/ vente et services techniques
- Habitat Immobilier : Agence immobilière
- Notaire

Plusieurs sites d'activités économiques de grande envergure sont également recensés autour de la commune. Outre les 2 petites ZAE présentes sur la commune limitrophe de Oissery, il existe à proximité de Saint-Pathus 2 secteurs comprenant des zones d'activités mixtes, des activités commerciales, industrielle et de l'artisanat :

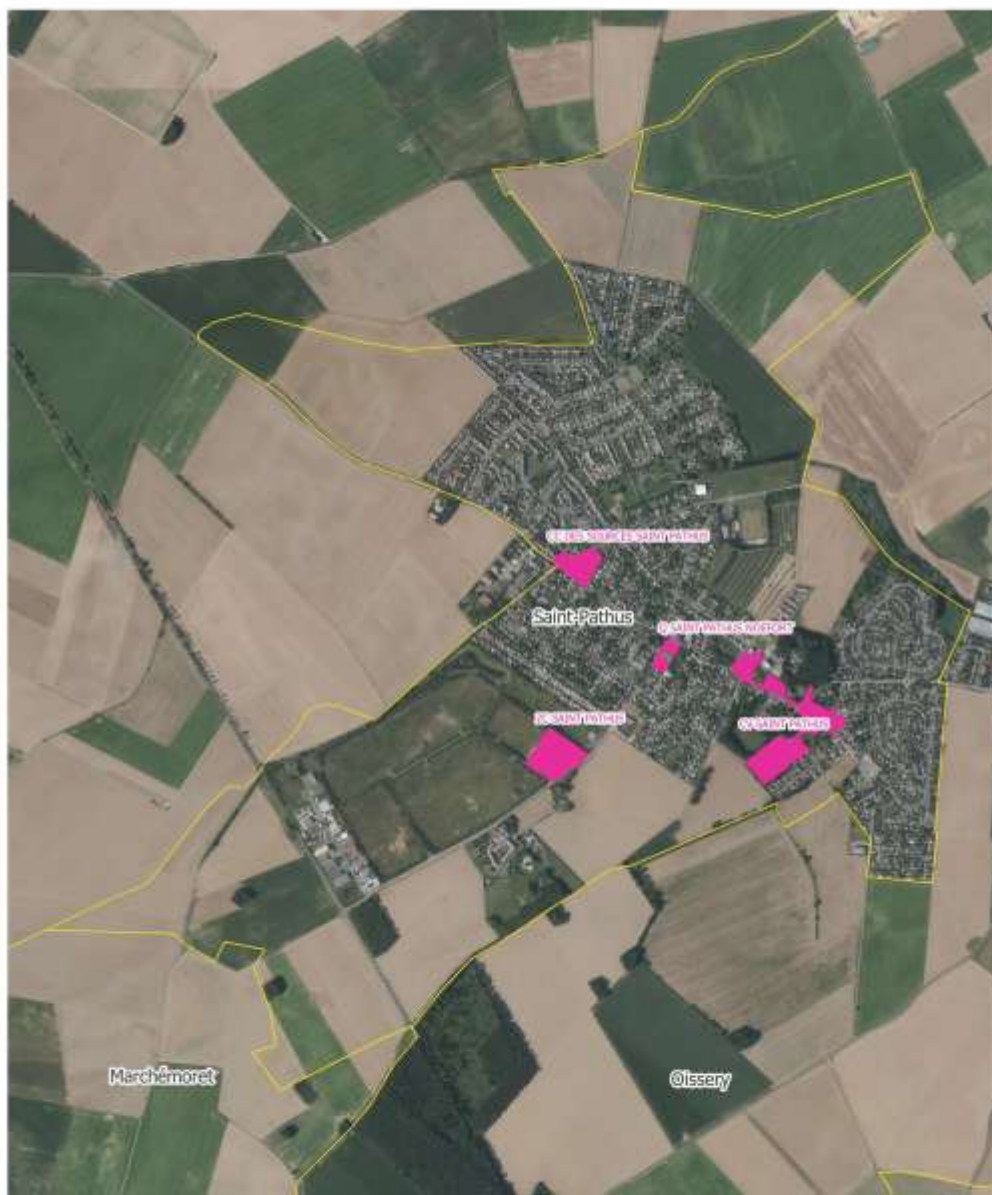
- ▶ **La zone industrielle des Meuniers** sur les communes du Plessis-Belleville et de Lagny-le-Sec ;
- ▶ **La zone d'activité économique de Saint-Souplets.**

Ainsi, les habitants de Saint-Pathus peuvent bénéficier de plusieurs zones d'activités à proximité, que ce soit pour le commerce, pour des emplois industriels ou pour des services et commerces d'artisanat. Les principaux bassins d'activités fréquentés par les habitants sont donc ceux du Plessis-Belleville/Lagny-le-Sec et de Saint-Souplets.

## 2.6.4 LES COMMERCES ET SERVICES



### LES POLARITES COMMERCIALES DE SAINT-PATHUS EN JANVIER 2026



- Polarités commerciales
- Limites communales

0 500 m



Conception : CCI Seine-et-Marne - DGAET - Pôle Données et Analyses Territoriales  
Sources : IGN Bd Géoroutte,  
CCI Seine-et-Marne : Observatoire CILA® (cartographie interactive des locaux d'activité)

Le tissu commercial de Saint-Pathus s'articule autour d'une centralité principale, densément implantée en cœur de bourg et bien desservie, qui polarise la majorité

des flux et structure la vie locale. L'existence de pôles secondaires, plus diffus en périphérie, traduit une volonté de desserte élargie mais expose la commune à des risques de dispersion de l'offre et de fragilisation des commerces de proximité. Le PLU devra ainsi renforcer la dynamique de centralité, optimiser les liaisons entre polarités et veiller à l'intégration fonctionnelle des différentes zones commerciales au sein du tissu urbain.

Concernant la typologie des commerces, à Saint-Pathus, l'offre commerciale repose sur une quarantaine de commerces de proximité répartis majoritairement sur 3 secteurs :

Espace des sources	Grande rue	Noëfort
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agence immobilière ADIC</li> <li>• Presse / Tabac / Librairie</li> <li>• Gentleman Barber Shop</li> <li>• Boulangerie / Pâtisserie</li> <li>• Café/ Bar/Restaurant Meena</li> <li>• Alimentation</li> <li>• NH (restauration rapide/ burger)</li> <li>• Banque Crédit Agricole</li> <li>• Pharmacie</li> <li>• Univer@tech : informatique/ vente et services techniques</li> <li>• Habitat Immobilier : Agence immobilière</li> <li>• Notaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DJO'S Barber</li> <li>• Coccimarket : supermarché</li> <li>• Pizza Time Saint-Pathus</li> <li>• Boulangerie Les Mimosas</li> <li>• Sushiwan Saint-Pathus</li> <li>• Alexis B Coiffure</li> <li>• Laverie : Ma pince à linge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurant Delhiz 2</li> <li>• Auto-école OSR</li> <li>• Esthéticienne Bulle de Détente</li> <li>• Coffee shop</li> <li>• Coiffure homme, femme, enfant : Salon bela saint tyf's</li> <li>• Agence immobilière : Century 21</li> </ul>



Commerces secteur Grande rue. ©Verdi



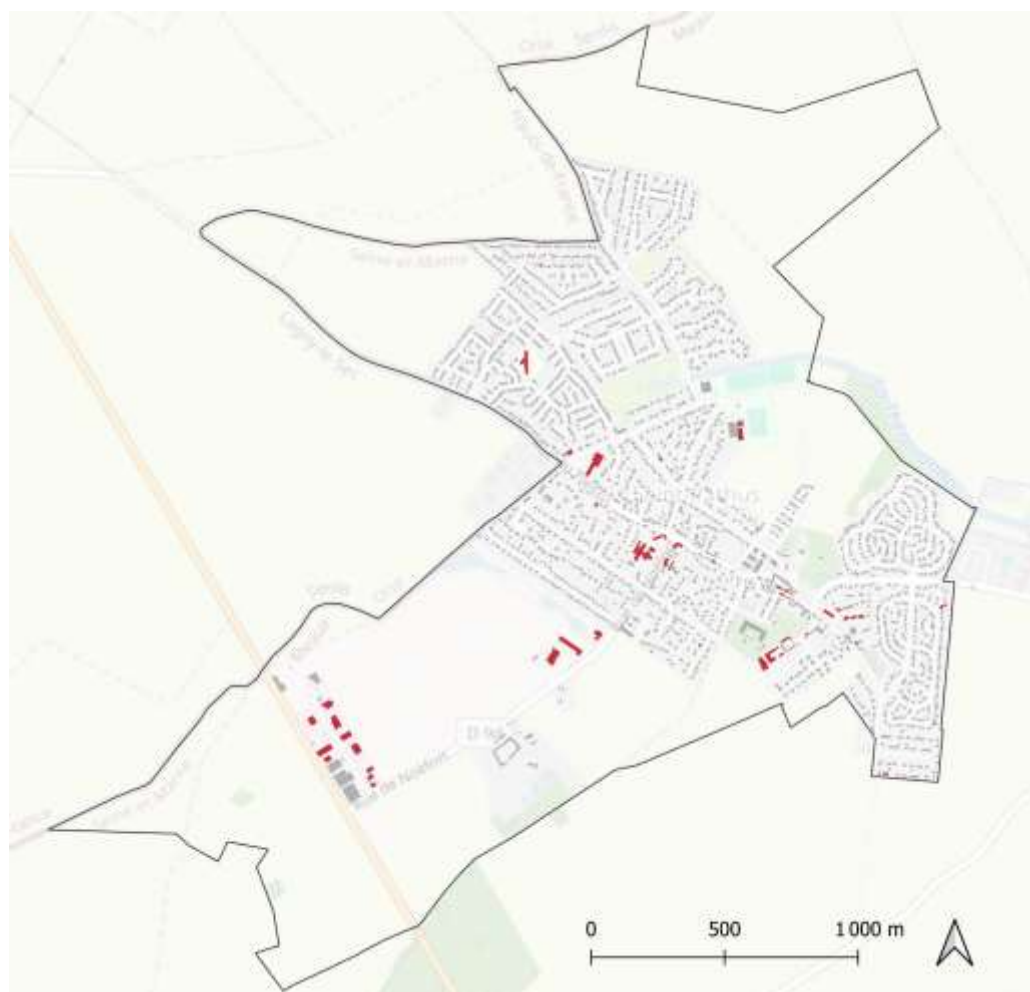
**Commerces secteurs des sources et rue du Plessis. ©Verdi**

Malgré cette diversité, l'absence de moyennes et grandes surfaces contraint environ 65 % des habitants à faire une partie de leurs achats dans les communes voisines, en particulier Le Plessis-Belleville et Saint-Souplets.

Du côté des services, le centre de santé des sources recense de nombreux praticiens : ostéopathe, infirmières, masseurs-kinésithérapeutes, sage-femmes, pédicure-podologue, chirurgien-dentiste, sophrologue, psychologue clinicienne, médecin généraliste, orthophoniste.

D'autres praticiens sont recensés sur la commune tel que : vétérinaire, médecin généraliste et chirurgien-dentiste.

La commune compte également des commerces et services localisés au sein du bâti résidentiel.



**Les commerces et services (dont équipements publics) implantés sur la commune de Saint-Pathus ©Verdi, 2025**

*Cette carte comptabilise les commerces et services localisés dans un bâtiment dédié à l'activité, ou bien dans des rez-de-chaussée commerciaux. Elle ne prend pas en compte les activités basées dans un bâti résidentiel.*

Cette diversité de commerces et de services constitue un atout pour la commune, mais leur étalement au sein de la zone urbaine et leur fragilité (petite taille, effectifs parfois limités, vieillissement de certains professionnels) imposent de rester attentif au maintien, à l'attractivité et au renouvellement de ces structures afin de répondre aux besoins de la population.

La création d'une centralité réunissant commerces, services et équipements constitue un enjeu pour la commune afin de renforcer l'attractivité tout en réduisant les trajets motorisés.

## Ce qu'il faut retenir

Les dynamiques socio-économiques de Saint-Pathus témoignent d'un territoire à dominante résidentielle, marqué par un taux d'activité satisfaisant et une stabilité démographique. La commune présente un taux de chômage légèrement inférieur à la moyenne nationale (7,8 %), traduisant une certaine résilience mais aussi une dépendance vis-à-vis des bassins d'emploi voisins : près de deux tiers des actifs travaillent hors de Saint-Pathus, lui conférant ainsi un caractère de « ville-dortoir ».

L'emploi local reste peu développé, concentré sur un tissu de PME/TPE, les services à la personne et quelques équipements publics. L'offre d'emplois dans le secteur tertiaire, le commerce ou l'artisanat demeure limitée, ce qui freine l'installation de nouveaux résidents et la construction d'une identité économique forte.

Concernant les services, l'accès aux équipements de proximité (écoles, santé, commerces essentiels) est assuré mais reste en-deçà des attentes d'une population en croissance et en mutation. L'offre culturelle, sportive et de loisirs présente des marges de progression, particulièrement pour les jeunes et les familles. Les besoins en mobilité (dessertes de transports en commun, liaisons douces) sont également un enjeu pour la réduction des déplacements contraints vers les pôles urbains voisins.

Pour renforcer l'attractivité et la cohésion sociale, la commune devra donc diversifier son appareil économique, centraliser et enrichir l'offre de services et poursuivre l'adaptation des infrastructures aux évolutions des modes de vie des habitants.

## 2.7 ANALYSE DES ENJEUX RELATIFS AUX DYNAMIQUES SOCIO- ECONOMIQUES

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Stabilité de la population active et du taux de chômage</p> <p>Commune résidentielle qui offre quelques emplois</p> <p>Plusieurs zones d'activités à moins de 10km</p> <p>Présence de quelques commerces de bouche de proximité</p> <p>Présence d'une pharmacie et de professionnels de santé</p> <p>Dynamisme associatif (+ de 40 associations)</p> <p>Mise en place d'événements et de services ciblés pour les familles et les jeunes</p>	<p>Dépendance importante des emplois extérieurs</p> <p>Faible diversification des emplois</p> <p>Migrations pendulaires importantes</p> <p>Risque d'appauvrissement du lien social sur le long terme (phénomène de « ville-dortoir »)</p> <p>Manque de commerces et services de proximité étoffés qui incitent le déplacement vers d'autres pôles</p>
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Développement de nouveaux services et commerces</p> <p>Accueil d'entreprises ou d'activités économiques nouvelles sur les zones d'activité</p>	<p>Dégradation possible de l'offre de services selon l'évolution démographique</p> <p>Risque d'accentuation du caractère « dortoir » si le tissu économique local ne se renforce pas</p> <p>Concurrence avec les communes voisines plus attractives en termes d'emplois et de services</p>

### Enjeux

- ▶ Développer le commerce de proximité ;
- ▶ Soutenir et développer l'activité économique locale en l'adaptant aux besoins de la population ;
- ▶ Favoriser les évènements et services à portée intercommunale.

## 2.8 LES EQUIPEMENTS

### 2.8.1 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune dispose d'un niveau d'équipements et de services relativement satisfaisant en rapport avec sa taille démographique. La plupart des équipements essentiels sont présents : mairie, cimetière, centre culturel, écoles, église etc.

Nom	Type	Localisation
Complexe sportif René Pluvinage	Équipement sportif	54 Rue des Sources
Domaine des Brumiers	Salle de réception	10 Rue de l'Église
Église	Lieu de culte	4 Rue de l'Église
Groupe scolaire Antonio Vivaldi	École	1 Rue du Plessis
Groupe scolaire Charles Perrault	École	24 Avenue des Alouettes
Mairie et Mairie Annexe	Mairie	Rue Saint-Antoine
Centre de loisirs	Centre de loisirs	6 Rue de l'Ormoye
PAJ	PAJ (Point d'accueil jeunesse)	12 Grande rue
Police municipale	Police	6 Rue Saint-Antoine
Poste	Service postal	9 Rue Saint-Antoine
Centre culturel des Brumiers - Cinéma municipal	Équipement culturel	Allée des Arts
Crèche intercommunale Les Petites abeilles	Crèche	Rue de Noëfort
Centre Médical des Sources	Équipement sanitaire	46 Rue du Plessis
Bibliothèque Municipale	Équipement culturel	3 Rue de l'Église
Cimetière	Cimetière	Rue Saint-Antoine
Aire de jeux	Loisir	Rue des Sources
City Stade	Sportif	Rue des Sources
Parcours de santé	Sportif	Rue du poirier Fourchu/ Rue de Noëfort

La crèche intercommunale propose d'accueillir les jeunes enfants de familles pathusiennes et des communes membres de la CCPMF. Les équipements sont disséminés dans la zone urbaine, hormis la mairie, la bibliothèque, l'église et le Point Accueil Jeunes (PAJ) qui sont localisés dans le centre-ville.



Mairie de Saint-Pathus ©Verdi



Église de Saint-Pathus ©Verdi



**Cimetière de Saint-Pathus ©Verdi**



**Point Accueil Jeunes ©Verdi**



**Centre culturel des Brumiers ©Verdi**



Crèche Intercommunale « Les petites abeilles » ©Verdi



Bibliothèque municipale de Saint-Pathus « La maison du ver lissant » ©Verdi



Police municipale. ©Verdi



Centre médical des Sources ©Verdi



Complexe sportif René Pluinage et espaces sportifs de Saint-Pathus ©Verdi, Google



École Charles Perrault ©Google



**Groupe scolaire Antonio Vivaldi ©Verdi**



**Domaine des Brumiers ©Verdi**

Pour les services administratifs, la commune fonctionne avec les pôles environnants (sous-préfecture de Meaux, CCPMF...).

En ce qui concerne les équipements scolaires, les groupes scolaires Antonio Vivaldi et Charles Perrault rassemble chacun une école maternelle et une école primaire.

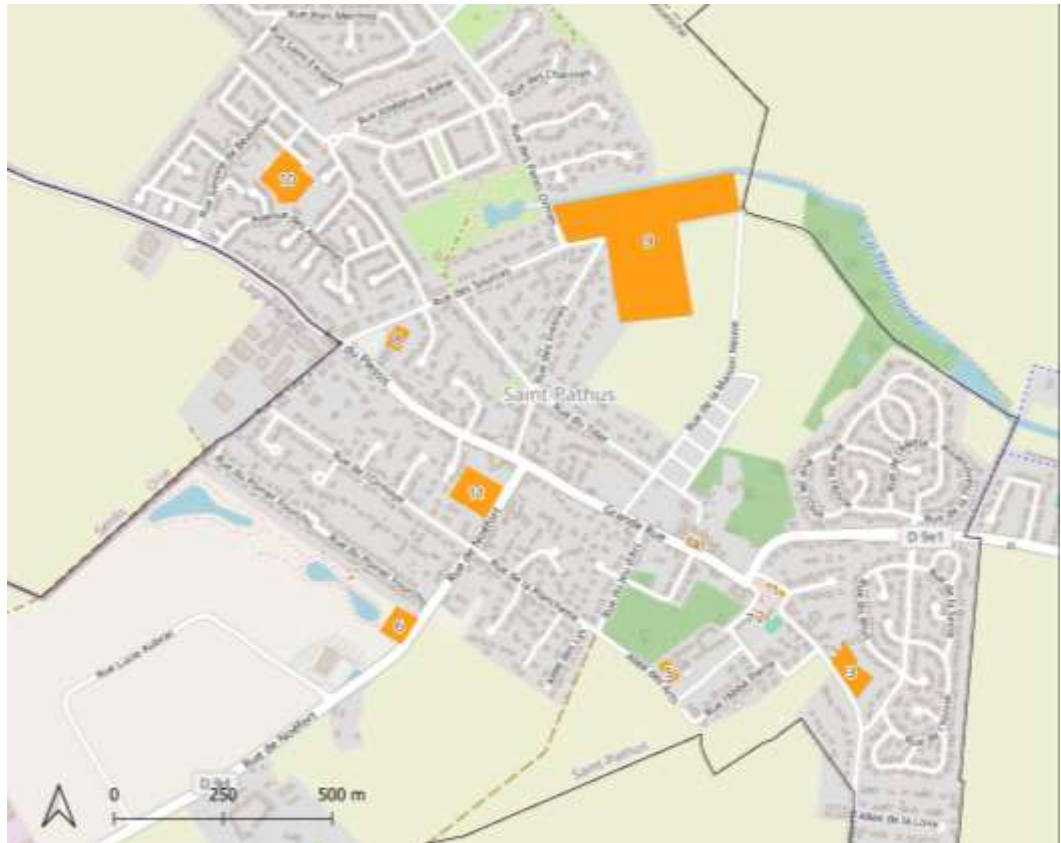
Evolution effectifs scolaires		Nombre d'élèves			Nombre de classes		
		Maternel	Elementaire	Total	Maternel	Elementaire	Total
2023/2024	Vivaldi	165	358	523	7	15	22
	Perrault	107	170	277	4	7	11
	Total	272	528	800	11	22	33
2024/2025	Vivaldi	174	360	534	7	14	21
	Perrault	108	161	269	4	7	11
	Total	282	521	803	11	21	32
2025/2026	Vivaldi	180	343	523	7	13	20
	Perrault	104	169	273	4	7	11
	Total	284	512	796	11	20	31

Au cours des trois dernières années scolaires, les effectifs scolaires à Saint-Pathus se sont révélés stables, avec un total oscillant autour de 800 élèves (maternelle et élémentaire confondues). On observe cependant une évolution différenciée : le nombre d'élèves en maternelle connaît une légère augmentation, passant de 272 à 284, tandis que l'élémentaire enregistre une baisse progressive de 528 à 512 élèves sur la période 2023/24 à 2025/26. La répartition entre les deux groupes scolaires reste globalement équilibrée, l'école Vivaldi accueillant la majorité des élèves. Parallèlement, le nombre total de classes diminue légèrement, passant de 33 à 31, traduisant une adaptation de la carte scolaire aux effectifs constatés. Cette évolution témoigne d'une stabilisation démographique, sans croissance marquée, mais qui justifie de suivre l'organisation scolaire dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Pour le collège, les élèves doivent se rendre à Oissery (collège « Jean des Barres ») rue de la Râperie et pour le lycée, ils ont le choix, en fonction des spécialités, entre les lycées Charles de Gaulle à Longperrier et Charlotte Delbo à Dammartin-en-Goële. Des structures privées sont également présentes sur le secteur : à Meaux (Jean Rose) ou Mortefontaine (Saint Dominique).

En matière d'équipements de santé, les hôpitaux les plus proches se situent à Meaux. À noter que les centres de secours et d'incendie les plus proches sont à Dammartin-en-Goële et Saint-Soupplets.

Enfin, plusieurs équipements sportifs ou de loisirs à caractère public structurent le territoire de Saint-Pathus, notamment le complexe sportif René Pluvinage et ses espaces sportifs avec terrains.



#### **Equipements communaux à Saint-Pathus ©Verdi 2025**

1. Mairie de Saint-Pathus
2. Église de Saint-Pathus
3. Cimetière de Saint-Pathus
4. Point Accueil Jeunes
5. Centre culturel et cinéma des Brumiers
6. Crèche Intercommunale « Les petites abeilles »
7. Bibliothèque municipale de Saint-Pathus « La maison du ver lissant »
8. Centre médical des Sources
9. Complexe sportif René Pluinage et espaces sportifs de Saint-Pathus
10. École Charles Perrault
11. Groupe scolaire Antonio Vivaldi

## **2.8.2 LES RESEAUX**

### **2.8.2.1 Eau potable/pluviale et l'assainissement**

À Saint-Pathus, la gestion de l'eau potable est assurée en affermage par le SMAEP de la Goële. La ressource provient de nappes souterraines captées par un forage localisé sur la commune, exploitant les sables de Beauchamp et les calcaires de Saint-Ouen. Ce forage est équipé d'une unité de déferrisation en cours d'extension. Un second forage, situé à Oissery en limite de Saint-Pathus, fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour mettre en place ses périmètres de protection.

Historiquement, le service dépendait de la communauté de communes Plaines et Monts de France, qui desservait en 2015 six communes pour un total de 21 179 habitants. L'eau distribuée affichait alors une conformité microbiologique et physico-chimique parfaite (100 %) et aucun dysfonctionnement notable n'était à signaler sur ce réseau.

La compétence « assainissement » est dévolue à la Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF). Les eaux usées de Saint-Pathus sont traitées par la station d'épuration d'Oissery-Saint-Pathus, en service depuis 1984 et reconstruite en 2021. Elle est performante avec un taux de charge polluante de 73 %.

Cependant, le vieillissement de la filière de traitement des boues engendre des perturbations et des départs de boues, ce qui a nécessité des travaux de réhabilitation et une augmentation des capacités, aujourd'hui en cours.

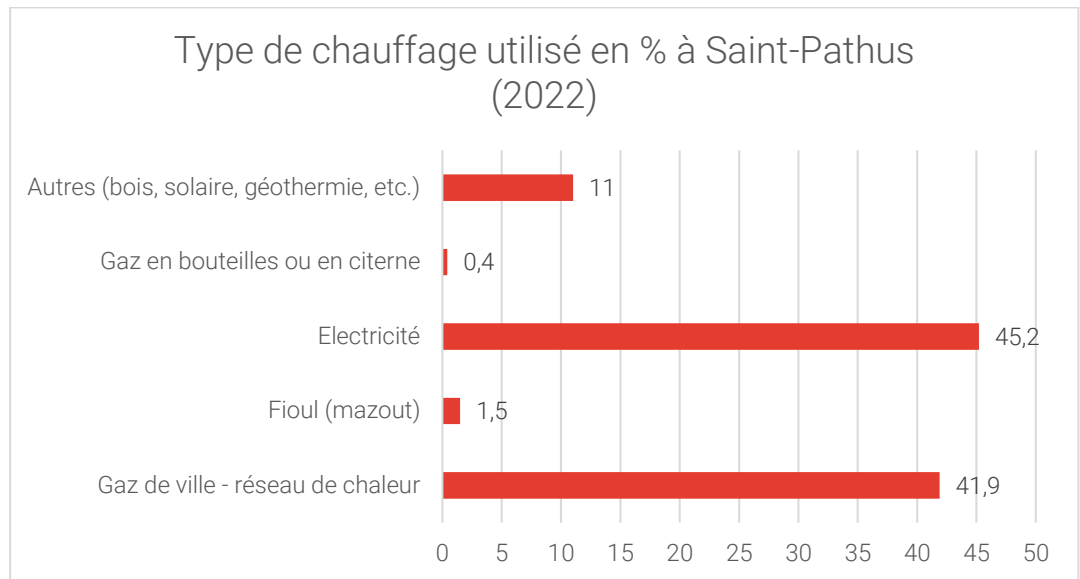
L'assainissement dans la commune est exclusivement collectif.

La gestion des eaux pluviales a longtemps été problématique, provoquant fréquemment des débordements et la saturation du cours d'eau de la Théroanne jusqu'en 2006. Depuis, l'augmentation et la création de bassins de rétention ont permis d'améliorer la situation, notamment dans les nouveaux lotissements.

Enfin, une actualisation du schéma directeur d'assainissement de la commune est en cours. Celui-ci sera réalisé à l'échelle de l'intercommunalité.

### **2.8.2.2 Gaz et électricité**

Les Pathusiens favorisent majoritairement le chauffage individuel avec une chaudière propre au logement.



**Type de chauffage à Saint-Pathus, ©Insee 2022**

Au sein de la commune, de multiples combustibles sont consommés par les Pathusiens.

Parmi les combustibles les plus importants, on retrouve l'électricité qui représente 45,2% mais aussi le gaz de ville représentant 41,9%.

D'autres combustibles comme le bois, le solaire ou la géothermie affiche un taux d'utilisation de 11%. Le fioul ne représente qu'1,5% du type de chauffage utilisé.

A Saint-Pathus, Enedis (ex ERDF) est le gestionnaire de réseau de distribution, le distributeur. Enedis a le monopole de cette activité sur 95% du territoire français. Le gestionnaire de réseau a la charge de la mise en service des installations des utilisateurs, de la réalisation du relevé de compteurs, des pannes et autres urgences.

Il est important de ne pas confondre le distributeur (Enedis) avec les nombreux fournisseurs d'électricité à Saint-Pathus. Le rôle principal d'Enedis est d'amener l'électricité aux Pathusiens, de raccorder les nouveaux logements construits chaque année, de mettre les compteurs en service, d'entretenir et de dépanner le réseau électrique. Enedis est propriétaire des compteurs d'électricité de la commune.

La majorité des fournisseurs proposent au moins une offre d'électricité verte dans la commune. On trouve ainsi :

- ▶ EDF
- ▶ Engie
- ▶ TotalEnergies
- ▶ Ekwateur
- ▶ Enercoop
- ▶ Mint Energie

- ▶ Ileik

### 2.8.2.3 Collecte et traitement des déchets

La collecte des déchets à Saint-Pathus est organisée par la Communauté de Communes Plaines et Monts de France, en partenariat avec le SMITOM nord Seine-et-Marne.

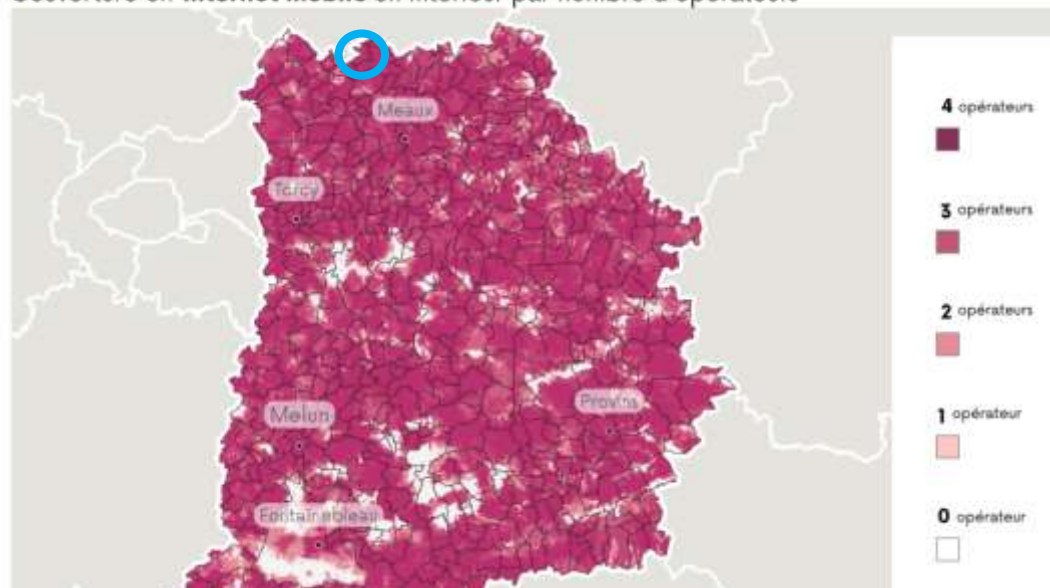
- ▶ Les ordures ménagères (bac gris) sont ramassées chaque lundi matin en semaine impaire ;
- ▶ Le tri sélectif (emballages et papiers, bac jaune) a lieu chaque jeudi ;
- ▶ Les déchets verts (tonte, taille, branchages en sacs papier de 30 kg max ou fagots de 80 cm max) sont collectés tous les jeudis, d'avril à fin novembre ;
- ▶ Le verre doit être déposé en points d'apport volontaire ;
- ▶ Les encombrants sont collectés trois fois par an. Il s'agit d'un système sur rendez-vous

Deux déchetteries, situées à Monthyon et Dammartin-en-Goële, sont accessibles aux habitants et gérées par le SMITOM, qui assure également le traitement et la valorisation des déchets de la commune.

### 2.8.2.4 Couverture réseau

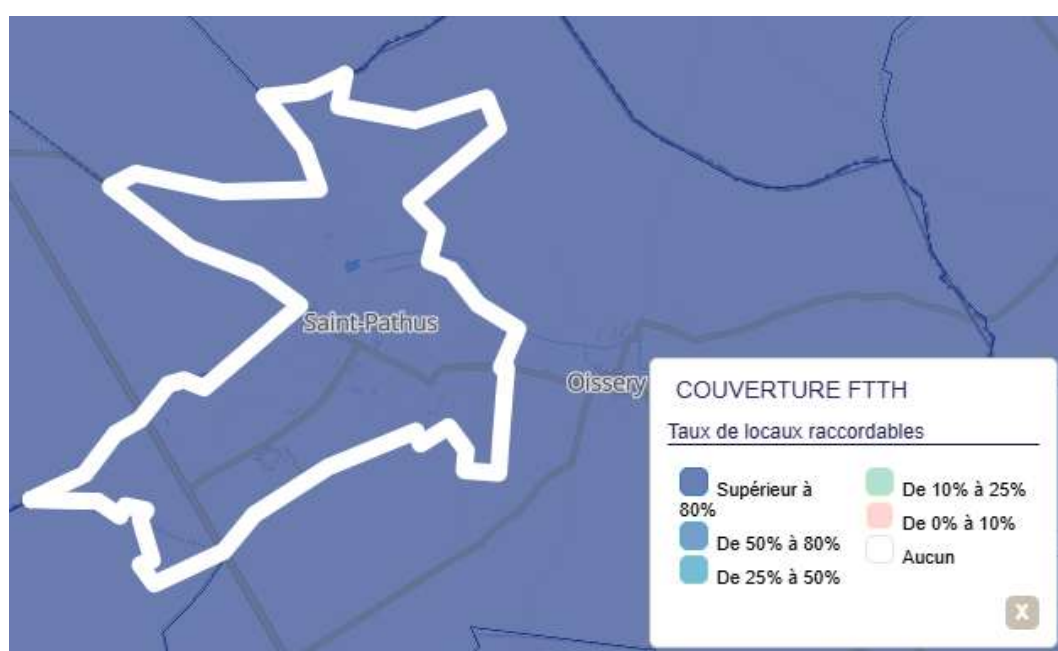
Concernant les réseaux mobiles, la totalité de la commune de Saint-Pathus est couverte par les réseaux 3G et 4G à plus de 90% pour tous les opérateurs (Bouygues, Free, Orange, SFR).

Couverture en **internet mobile** en intérieur par nombre d'opérateurs

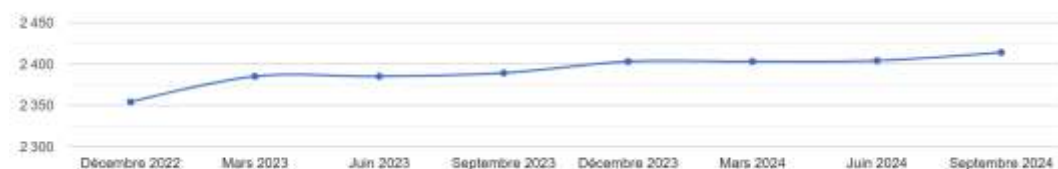


**Carte de la couverture Internet mobile pour la Seine et Marne, avec en bleu la commune de Saint-Pathus ©ARCEP, 2025**

La fibre optique est installée sur la commune de Saint-Pathus. La ville est située en « zone peu dense » où le déploiement de la fibre optique est assuré par un Réseau d'Initiative Publique (RIP). Un opérateur s'occupe alors de créer un réseau très haut-débit unique et neutre pour le compte d'une collectivité locale, et sur lequel les opérateurs commerciaux proposent leurs offres de fibre aux particuliers et aux entreprises. La fibre optique à Saint-Pathus concerne 2 595 locaux raccordables au T2 2025, soit plus de 80% de l'ensemble des locaux raccordables.

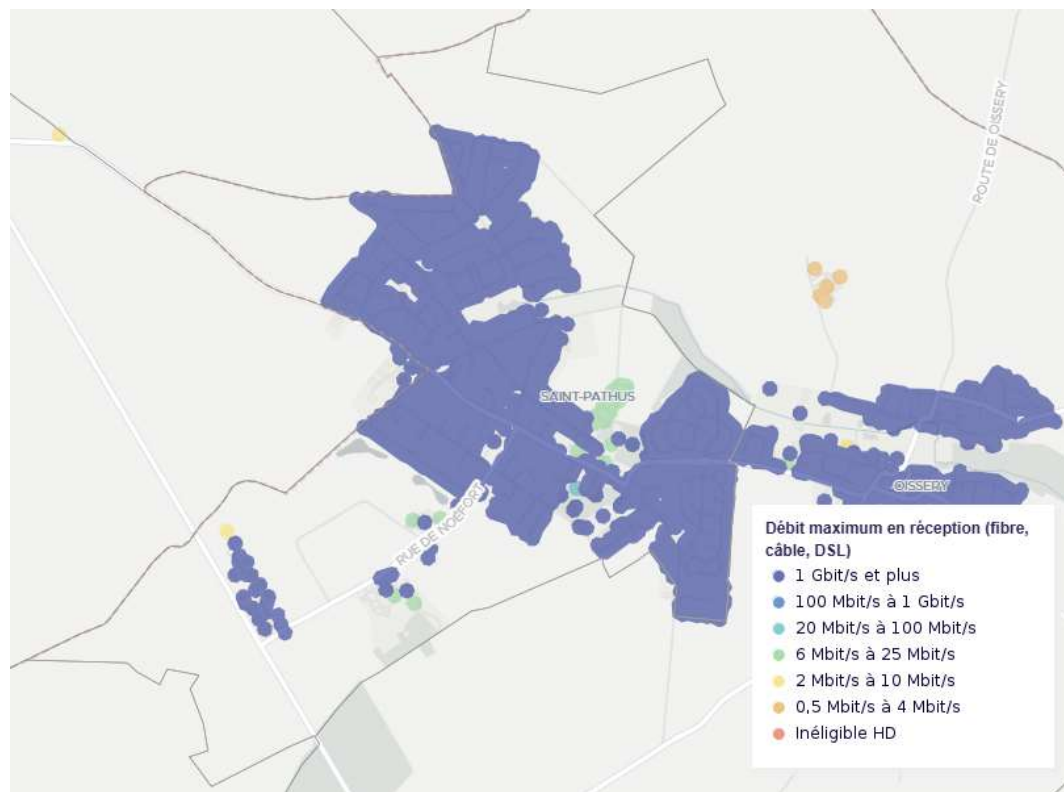


**Couverture FTTH des locaux à Saint-Pathus ©ARCEP2025**



**Evolution des locaux fibrés à Saint-Pathus ©Ariase, 2025**

La connexion internet est bonne dans la commune de Saint-Pathus, avec un débit maximum de 1 Gigabit par seconde et plus sur presque la totalité de la surface urbanisée de la commune.



Carte des débits de la connexion internet à Saint-Pathus, ©ARCEP, 2023

## Ce qu'il faut retenir

La commune de Saint-Pathus dispose de plusieurs équipements d'intérêt collectif et de services publics. En rapport avec la taille de la commune, ces équipements publics sont assez nombreux et constituent un véritable atout pour répondre aux besoins quotidiens de ses habitants. Toutefois, ces équipements sont répartis de façon éparse sur l'ensemble du territoire communal, ce qui peut engendrer des déplacements accrus pour les usagers, une organisation moins centralisée des services et parfois une accessibilité inégale. Cette configuration conforte néanmoins le rôle de Saint-Pathus en tant que commune périurbaine à caractère rural, en périphérie de Paris, attractive par la diversité de ses aménités, mais qui doit aussi veiller à améliorer la lisibilité et l'accessibilité de son offre de services.

## 2.9 ANALYSE DES ENJEUX RELATIFS AUX EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

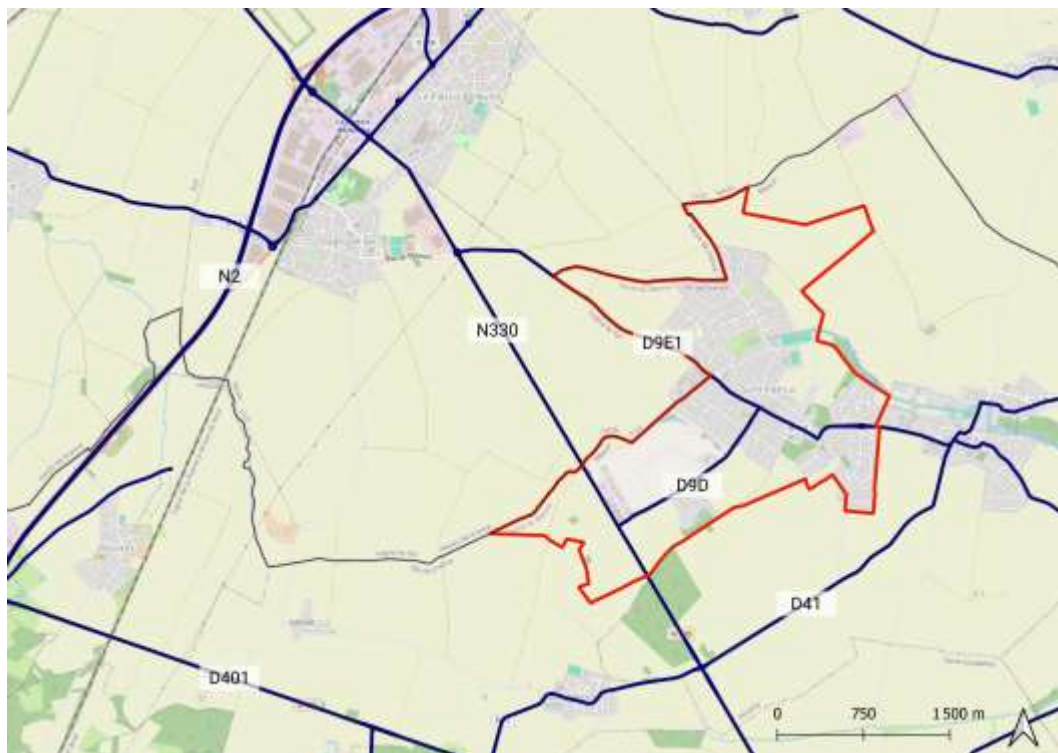
ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Offre d'équipement scolaire (crèche + maternelle + primaire)</p> <p>Ville périurbaine peu dense (espaces vert, chemins...) à caractère rural</p> <p>Paysages naturels favorisant le cadre de vie</p> <p>Offre d'équipements culturels et jeunesse</p> <p>Offre d'équipements et terrains sportifs</p>	<p>Dépendance aux communes environnantes pour l'enseignement secondaire</p> <p>Equipements scolaires vieillissants</p> <p>Fragmentation des équipements à travers la commune</p>
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Pérenniser les équipements existants</p> <p>Développer des équipements en phase avec les besoins de la population</p> <p>Créer une zone de centralité</p>	<p>Vieillessement des équipements existants, surtout des équipements scolaires</p> <p>Dégradation de la qualité de vie en cas de manque d'équipements et d'espaces publics de qualité</p>

### Enjeux

- ▶ Moderniser les équipements publics, surtout scolaires ;
- ▶ Développer une centralité communale attractive en y regroupant des équipements ;
- ▶ Valoriser le patrimoine naturel et les paysages, vecteur d'un cadre de vie agréable.

## 2.10 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

### 2.10.1 LE RESEAU ROUTIER



Carte du réseau routier autour de la commune ©Verdi, 2025

Implantée en lisière de la Seine-et-Marne, la commune de Saint-Pathus profite d'une desserte routière structurante, facilitée par la proximité de plusieurs axes majeurs.

Les principaux axes traversant la commune sont :

- ▶ La RD 9d et la D 9E1 qui traversent Saint-Pathus respectivement d'Est en Ouest et du Nord au Sud, en s'interceptant dans la zone urbaine ;
- ▶ La RN 330 assurant une connexion directe vers Le Plessis-Belleville et Lagny-le-Sec au Nord, et Saint-Soupplets puis Meaux au Sud.

La Commune de Saint-Pathus est rattachée à l'Agence Routière Départementale de Meaux-Villenoy.

La classification du réseau routier départemental stipule que la RD 9d et la RD 9E1 appartiennent au réseau secondaire local et rejoignent la RN 330, axe routier magistral (pour la RD 9d, l'intersection est en Seine-et-Marne et pour la RD 9e1 dans l'Oise).

La classification tient compte du réseau routier national qui assure les liaisons de niveaux international, national, inter-régional et interdépartemental.

En complément de ce réseau magistral (routes nationales et autoroutes), les routes départementales sont classées en deux catégories : le réseau structurant qui assure les fonctions d'échange pour les déplacements économiques, la circulation des poids-lourds et le grand transit, et le réseau secondaire qui porte les fonctions de desserte et d'irrigation du département. Chacune de ces catégories est elle-même divisée en 2 classes, ce qui conduit à distinguer 4 niveaux de routes départementales :

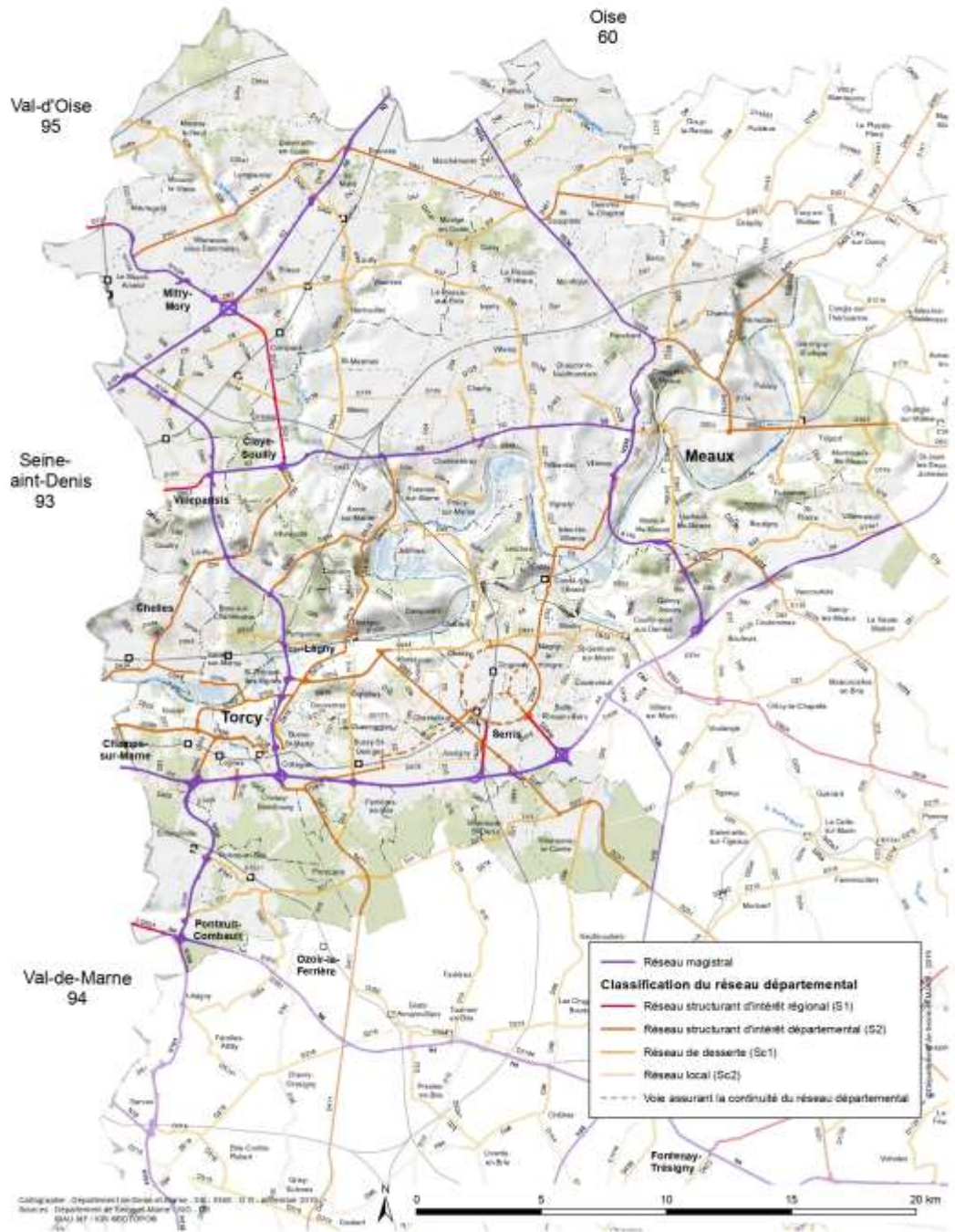
- Réseau structurant d'intérêt régional qui assure la liaison entre les pôles de niveau régional ;
- Réseau structurant d'intérêt départemental qui relie les principaux bassins de vie départementaux ;
- Réseau de desserte qui assure le désenclavement de toutes les communes et propose au moins un raccordement au réseau magistral ou structurant pour assurer le développement économique local ;
- Réseau local qui irrigue finement le territoire.

Les grands axes départementaux et régionaux autour de la commune sont :

- ▶ La D401 au Sud-Ouest, qui relie Saint-Souplets à Dammartin-en-Goële ;
- ▶ La N2, au Nord-Ouest, directe vers Paris ;
- ▶ L'A104 (la Francilienne), accessible vers le Sud-Ouest, permettant une connexion rapide à la grande couronne parisienne et aux principales autoroutes (A1 vers Lille, A3 et A4 vers Paris).



### Classification du réseau routier de Seine-et-Marne Unité d'Analyse Routière Nord-Ouest



#### Classification du réseau départemental ©Département de la Seine-et-Marne

Saint-Pathus présente un bon état général de la voirie communale, ce qui facilite la circulation intérieure et l'accès aux quartiers d'habitat pavillonnaire. La gestion du réseau routier communal revient à la commune.

## 2.10.2 LE STATIONNEMENT

### 2.10.2.1 Stationnement des véhicules motorisés

L'offre de stationnement à Saint-Pathus repose essentiellement sur des poches de stationnements réparties autour des équipements structurants de la commune (mairie, équipements sportifs et culturels), des commerces (Grande rue, rue des Sources, etc.) ainsi que le long des axes centraux. La commune dispose de peu de véritables parkings publics, on note par exemple :

- Le parking de la rue du Prieuré, à proximité du centre culturel des Brumiers, compte un peu plus de 80 places de stationnement ;
- Le parking situé rue du Capitaine Leuridian, à proximité de la mairie, propose quant à lui environ 25 places.



**Parking secteur des sources ©Verdi**



**Parking rue du Capitaine Leuridian ©Verdi**

Il existe un parking situé à proximité des locaux commerciaux de gros, proche de la zone d'activité, qui n'est pas accessible au grand public. Il s'agit d'un espace privé et clôturé, réservé accueillant actuellement une activité de commerce de gros, ce qui restreint d'autant les solutions de stationnement public dans ce secteur.



**Parking privé non accessible zone d'activité de Noëfort ©Verdi**

Le reste de l'offre se compose principalement de stationnements le long de la voirie et dans les tissus résidentiels, incluant à la fois des emplacements autorisés et d'autres non autorisés.



**Espace de stationnement dans un lotissement et place de stationnement le long des voies ©Verdi**

Les stationnements autorisés, sont majoritairement concentrés à proximité des pôles d'équipements, des commerces et des axes structurants.

Les lotissements en impasse, nombreux à Saint-Pathus, sont particulièrement concernés par les problématiques de stationnement. Il est à noter qu'un grand nombre d'utilisateurs choisissent de se garer dans la rue, alors même que le

stationnement privé sur parcelle est possible. Cette situation entraîne une occupation désordonnée de l'espace public, complique la circulation pour les riverains et les piétons, et peut générer des stationnements gênants voire bloquants, notamment pour les véhicules de service ou de secours. L'ensemble contribue à une dégradation du cadre de vie résidentiel et à une accessibilité rendue difficile au sein de ces quartiers.



**Stationnement non autorisé ©Verdi**

Cette organisation reflète une adaptation aux principaux pôles de vie, mais elle montre également une limitation en termes d'espaces de stationnement publics structurés.

### **2.10.2.2 Stationnement des véhicules non-motorisés**

Concernant les places de stationnement pour les cycles et trottinettes, on retrouve divers emplacements proches des équipements publics sur le territoire de la commune :

- Bibliothèque : 6 emplacements vélos
- Mairie : 6 emplacements vélos
- Centre Culturel des Brumiers : 6 emplacements vélos
- Centre médical : 5 emplacements vélos
- Point Accueil Jeune : 6 emplacements vélos et 6 emplacements trottinettes
- Écoles Perrault : 12 emplacements vélos
- École Vivaldi : 25 emplacements vélos et 12 trottinettes (non accessibles au public)
- Complexe sportif : 12 vélos et 6 trottinettes (accessibles au public pendant les horaires d'ouverture)

### 2.10.2.3 Stationnement et bornes de recharge pour véhicules électriques à Saint-Pathus

Bien que la commune de Saint-Pathus ne dispose actuellement d'aucune borne de recharge pour véhicules électriques, cette thématique s'inscrit néanmoins dans une dynamique départementale portée par le Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE) de Seine-et-Marne.

Élaboré à l'initiative du Conseil Départemental, ce schéma vise à déployer un réseau cohérent de points de recharge, afin d'accompagner l'essor de la mobilité électrique et de répondre aux objectifs nationaux de transition énergétique. L'identification des besoins, la priorisation des sites d'implantation (espaces publics, pôles d'échanges, parkings relais, zones d'activités), ainsi que l'accompagnement technique et financier des collectivités font partie des axes stratégiques du SDIRVE.

Dans ce cadre, l'absence de bornes sur Saint-Pathus constitue un enjeu à prendre en considération, notamment au regard de l'évolution des usages et des obligations à venir pour les communes en matière de mobilité propre. Une réflexion pourra ainsi être engagée dans le PLU afin d'anticiper l'intégration de stations de recharge lors d'opérations d'aménagement ou sur les principaux pôles générateurs de déplacements, en cohérence avec la planification départementale.

L'offre de stationnement à Saint-Pathus s'avère globalement insuffisante sur l'ensemble du territoire communal. La commune dispose de peu de parkings publics structurés et l'essentiel du stationnement se fait le long des voiries ou dans les tissus résidentiels, à proximité immédiate des équipements et commerces disséminés sur toute la commune. On observe tant du stationnement autorisé que non autorisé, de nombreux usagers ne respectant pas l'obligation de se garer sur leur parcelle privée, ce qui accentue la pression sur l'espace public.

Lors des événements ayant lieu à proximité des équipements sportifs, culturels ou de la mairie, ainsi qu'aux heures d'affluence (début et fin de journée scolaire), les places disponibles se révèlent souvent insuffisantes.

Les secteurs commerçants et les abords des principaux équipements sont particulièrement concernés, avec une forte fréquentation qui met l'offre sous tension et conduit parfois à du stationnement non autorisé ou gênant, notamment en l'absence de parkings publics de grande capacité.

Même en zone résidentielle, l'insuffisance de l'offre et le non-respect des règles de stationnement génèrent des difficultés de circulation, une dégradation du cadre de vie et des problèmes d'accessibilité pour les piétons, les habitants et les services.

Pour mieux répondre aux besoins actuels et anticiper l'évolution de la commune, il apparaît nécessaire de :

- Optimiser la gestion et la signalétique des stationnements existants, pour favoriser la rotation et limiter l'usage abusif ;
- Mener une réflexion sur l'extension ou la création de nouvelles aires, notamment à proximité des pôles générateurs de déplacements ;

- Intégrer le développement de la mobilité douce et des infrastructures dédiées (stationnements vélos, par exemple) ;
- Sensibiliser les habitants et usagers à une utilisation plus responsable de l'espace public.

L'adaptation du PLU devra donc tenir compte de la double exigence : garantir une offre de stationnement suffisante pour accompagner la dynamique sociale et économique, tout en limitant l'artificialisation, en encourageant les alternatives et en veillant à la qualité paysagère de l'espace public.

### **2.10.3 LE RESEAU DE BUS**

En termes de transports en commun, la commune est desservie par 4 lignes de bus gérées par Île-de-France Mobilités ainsi que des dessertes scolaires. Les lignes de bus qui transitent par Saint-Pathus desservent les destinations suivantes :

- ▶ Ligne n°2103 : Saint-Pathus / Gare de Dammartin-Juilly-St-Mard qui assure principalement la desserte de la Gare RER K et des lycées C.Delbo et CDG.
- ▶ Ligne n°2104 : Saint-Pathus / Oissery / Meaux qui assure principalement la desserte de la Gare de Meaux (de ces établissements scolaires et Cciaux).
- ▶ Ligne N°2156 : Dammartin Lycée C. Delbo/ Oissery / Saint-Pathus qui assure la desserte scolaire vers le Lycée C. Delbo.
- ▶ Ligne n°2157 : Saint-Pathus / Oissery qui assure la desserte scolaire vers le collège Jean es Barres à Oissery.
- ▶ Ligne n°2158 : Le Plessis-Belleville / Oissery / Meaux qui assure la desserte des établissements scolaires de Meaux.
- ▶ Ligne n°2159 : Saint-Pathus / Oissery / Meaux qui assure la desserte scolaire vers le lycée Jean Vilar de Meaux.
- ▶ Ligne n°2166 : Saint-Soupplets / Oissery / Mortefontaine qui assure la desserte scolaire vers l'institut Saint-Dominique à Mortefontaine.



#### ■ Réseau de bus à Saint-Pathus ©Ile-de-France Mobilités, 2025

Il existe également un système de bus sur réservation, Filéo, mis en place par KEOLIS CIF.

Les gares les plus proches sont :

- ▶ Dammartin – Juilly – Saint-Mard pour le Transilien ligne K, direction Paris Gare du Nord ou Crépy-en-Valois ;
- ▶ Le Plessis-Belleville pour le Transilien ligne K ;
- ▶ Gare de Meaux pour le Transilien P, liaisons vers Paris-Est et bus interurbains.

La Commune est desservie par un service de transport à la demande : le « TàD Filéo zone St-Pathus » géré dans le cadre de la DSP6 par Ile-de-France Mobilités. Ce service de transport à la demande (TàD) permet de rejoindre la zone aéroportuaire, en dehors des heures de fonctionnement de la ligne 2101, soit entre 5h et 23h.



■ Réseau ferroviaire autour de Saint-Pathus ©Ile-de-France Mobilités, 2025

Une ligne de transport à la demande (Houdan - Montfort) a été mise en place au sein de la commune.

## 2.10.4 LES MOBILITES ACTIVES

À l'échelle de la Communauté de communes Plaines et Monts de France, on compte environ 14km de pistes cyclables. La première ville en matière d'aménagement cyclables est Oissery, commune limitrophe de Saint-Pathus, avec 7km de pistes. Saint-Pathus n'affiche quant à elle aucun aménagement cyclable.



**Distances des pistes cyclables et autres voies pour mobilités alternatives ©Île-de-France Mobilités, octobre 2025**

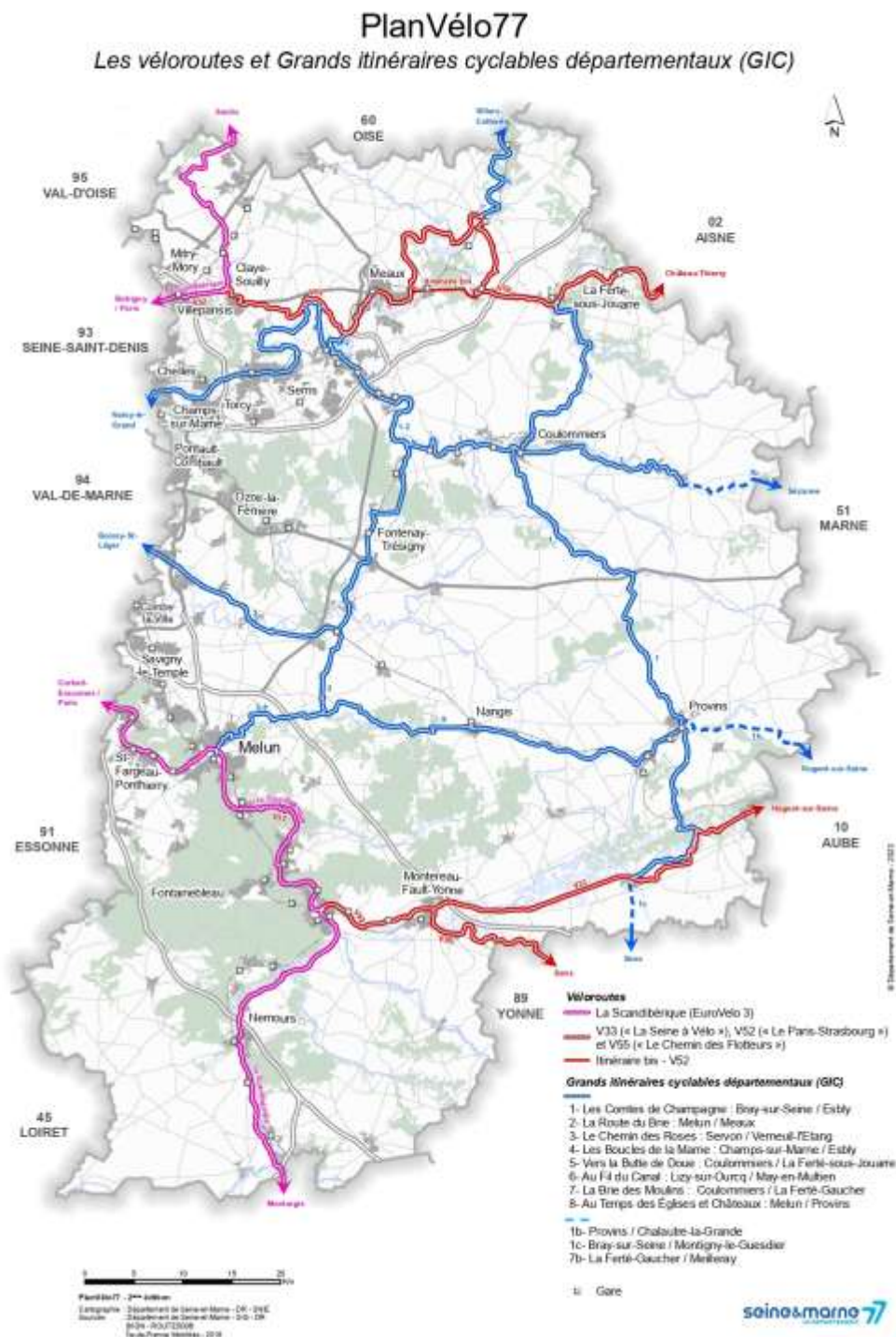
En 2017, la Communauté de Communes Plaines et Monts de France avait initié l'élaboration de son schéma directeur cyclable, afin de répondre à la croissance de la pratique du vélo observée sur le territoire (+25 % de déplacements cyclistes recensés entre 2016 et 2021). Le diagnostic réalisé en 2021 a mis en évidence le besoin de structurer l'offre cyclable : seulement 32 km d'aménagements spécifiques étaient en service alors que le potentiel estimé avoisinait 90 km pour desservir l'ensemble des pôles et des gares.

Le **PlanVélo77**, succède au Schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC). Il est le nouveau document de référence en matière de liaisons cyclables du Département. Il a été adopté par l'Assemblée départementale le 19 juin 2020.

Il explicite les actions variées du Département pour soutenir le développement de la pratique sur les 10 prochaines années (2020-2029). Il programme la réalisation d'infrastructures cyclables aux fins de cyclotourisme (axe1) ou de développement du vélo du quotidien (axe 2).

Le plan d'action, désormais adopté, prévoit le déploiement d'un réseau cyclable continu sur près de 80 km supplémentaires au cours des 20 prochaines années, avec un budget prévisionnel de 14 millions d'euros, mobilisant des financements ADEME, Région Île-de-France et Département. La concertation réalisée a réuni élus, techniciens, associations et usagers, aboutissant à la priorisation des axes stratégiques et à la proposition d'un service de location de vélos pour renforcer l'intermodalité, notamment autour des gares de Mitry-Mory et Dammartin-Jully-Saint-Mard.

Ce dispositif vise à accompagner l'objectif intercommunal d'atteindre 10 % de part modale cyclable d'ici 2040 (contre 2 % actuellement), tout en s'inscrivant dans une démarche globale de transition écologique et d'amélioration du cadre de vie.



Toutefois, Saint-Pathus occupe une position géographique singulière, située à la frontière de l'Oise et de la Seine-et-Marne, tout au nord de la Communauté de communes Plaines et Monts de France. Sa localisation en limite de territoire, loin du centre de l'intercommunalité, accentue son isolement institutionnel et sa faible intégration dans les politiques publiques structurantes. L'absence de gare accentue encore cette situation, rendant la commune moins accessible en transports collectifs et contribuant à son déclassement vis-à-vis des dispositifs de mobilité douce portés à des échelons supérieurs. Dès lors, Saint-Pathus n'est pas prioritaire pour le développement de réseaux cyclables continus ou d'aménagements piétons ambitieux, en dépit d'initiatives locales. Cette configuration géographique limite concrètement l'attractivité et les alternatives à la voiture individuelle pour les habitants.

## 2.10.5 LES USAGES

Équipements automobiles des ménages de Saint-Pathus	2011	2016	2022
<b>Au moins une voiture</b>	<b>1 882</b>	<b>1 930</b>	<b>2 175</b>
1 voiture	635	625	775
2 voitures ou plus	1 247	1 305	1 400

Tableau des équipements automobiles des ménages de Saint-Pathus entre 2011 et 2022 @Insee, RP2011, RP2016, RP2022.

La commune, par son caractère rural, est plutôt dépendante de l'automobile. C'est pour cela qu'en 2022, 96,3% des ménages disposent au moins d'une voiture. En 2011, 97,1 % des ménages étaient déjà équipés d'au moins une voiture. Sur cette période, plus de 60% des ménages sont équipés de 2 voitures ou plus.

Équipement automobile des ménages en 2022						
	Saint-Pathus	%	CCPMF	%	Seine-et-Marne	%
Ensemble	2 258	100	9 301	100	587 448	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	2 069	91,6	8 084	86,9	436 732	74,3
Au moins une voiture	2 175	96,3	8 983	96,6	500 065	85,1
1 voiture	775	34,3	3 362	36,2	275 491	46,9
2 voitures ou plus	1 400	62,0	5 621	60,4	224 574	38,2

### **Tableau comparatif de l'équipement automobile des ménages en 2022 entre Saint-Pathus, la CCPMF et le département de la Seine-et-Marne ©Insee, 2022**

En 2022, Saint-Pathus se démarque nettement de la Seine-et-Marne (77) et de la CCPMF par son très fort niveau d'équipement automobile : 96,3 % des ménages y disposent d'au moins une voiture, contre 96,6 % pour la CCPMF et seulement 85,1 % pour la Seine-et-Marne. L'écart se creuse concernant la multi-motorisation : 62 % des ménages de Saint-Pathus possèdent deux voitures ou plus, soit un taux nettement supérieur à la moyenne départementale (38,2 %).

Par ailleurs, 91,6 % des ménages bénéficient d'un emplacement de stationnement réservé, contre 74,3 % dans le 77. Ces chiffres traduisent, à Saint-Pathus, un habitat plus individuel, une dépendance marquée à la voiture et un mode de vie plus automobile que dans l'ensemble du département, tout en s'inscrivant dans la tendance de la CCPMF à laquelle la commune reste toutefois souvent supérieure.

### **Ce qu'il faut retenir**

Saint-Pathus bénéficie d'une accessibilité remarquable grâce à une desserte routière efficace, portée par la convergence d'axes départementaux et nationaux structurant les déplacements vers Paris, Meaux et les pôles voisins. Cette infrastructure favorise des liaisons rapides et un bon maillage interne, soutenu par l'état général satisfaisant de la voirie communale. La couverture en transports en commun est assurée par plusieurs lignes de bus reliant la commune aux principales gares Transilien de la région, complétée par des services à la demande pour renforcer le maillage et l'intermodalité.

Cependant, la part des mobilités actives demeure très faible sur le territoire communal : Saint-Pathus ne possède encore aucun aménagement cyclable à ce jour, alors que le développement du réseau vélo intercommunal est au cœur des projets à venir pour répondre à la hausse croissante de la pratique cycliste. Ce retard structurel contraste d'autant plus avec l'omniprésence de la voiture : en 2022, 96,3 % des ménages disposent d'au moins une voiture, et 62 % de deux véhicules ou plus, des taux supérieurs à la moyenne de la Seine-et-Marne. Presque tous les ménages bénéficient enfin d'un emplacement de stationnement réservé, révélant la prédominance de l'habitat individuel et la dépendance à l'automobile dans la commune.

Pour l'avenir, l'enjeu consistera à accompagner la dynamique du territoire en développant les alternatives à la voiture, à travers la mise en place d'infrastructures cyclables et l'amélioration de l'offre de transport collectif, tout en maintenant l'accessibilité et la qualité du cadre de vie qui caractérisent Saint-Pathus.

## 2.10.6 ANALYSE DES ENJEUX RELATIFS A L'ACCESSIBILITE ET AUX DEPLACEMENTS

ATOUTS	FAIBLESSES
Connexion correcte au réseau routier Présence d'un réseau de bus, quoi que restreint	Dépendance automobile très forte Offre de stationnement insuffisante Un réseau de mobilité active et d'intermodalité qui gagnerait à être renforcé Pas de réseau ferré sur le territoire Absence de pistes cyclables
OPPORTUNITES	MENACES
Développement du covoiturage Hausse de la pratique cycliste dans la CC Plaines et Monts de France Amélioration de l'offre en transports en commun (diversification des lignes et horaires)	Risques liés à la dépendance à l'automobile (prix du carburant, congestion etc.) Marges de manœuvre limitées pour la réduction de la part modale de la voiture à court terme Retard cyclable qui peut diminuer l'attractivité pour les populations jeunes/actives sensibles aux mobilités douces et à la qualité de vie urbaine

### Enjeux

- ▶ Intégrer une réflexion autour de la multimodalité, du covoiturage et des mobilités actives afin de réduire l'utilisation de la voiture et renforcer la connexion du territoire ;
- ▶ Renforcer l'offre de transport en commun vers le Plessis-Belleville ;
- ▶ Valoriser les atouts du paysage par le biais des mobilités douces.

## 2.11 PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE SAINT-PATHUS

Saint-Pathus est une commune périurbaine dynamique du nord-est de la Seine-et-Marne, structurée autour d'une croissance démographique soutenue depuis les années 1970, qui s'est progressivement stabilisée ces deux dernières décennies. Sa population, passée de 342 habitants en 1968 à 6 478 en 2022, témoigne d'une transformation profonde du territoire, portée à la fois par l'attractivité migratoire et le renouvellement naturel, même si le vieillissement de la population s'accélère et la taille des ménages diminue, à l'image des tendances nationales et intercommunales.

Le défi pour le PLU consiste désormais à accompagner cette croissance maîtrisée, en adaptant l'offre de logements et de services aux besoins d'une population plus diversifiée et vieillissante, tout en préservant l'attractivité pour les jeunes familles et en anticipant les évolutions démographiques à venir.

Le parc résidentiel de Saint-Pathus est marqué par une prédominance des maisons individuelles et de logements familiaux de grande taille, bien que la part des appartements et des petites surfaces progresse, signe d'une diversification timide mais réelle de l'offre. La propriété individuelle reste très majoritaire (84,4 % des résidents sont propriétaires), ce qui confère à la commune une grande stabilité sociale, mais pose la question de l'accès au logement pour des profils variés, notamment les jeunes et les ménages modestes. Le taux de vacance des logements demeure faible (3,8 %), traduisant un marché résidentiel sain et une demande soutenue.

L'enjeu pour la commune est de poursuivre la diversification de l'habitat, de renforcer l'offre locative et sociale, et d'accompagner le parcours résidentiel des habitants tout en maîtrisant l'étalement urbain.

Sur le plan socio-économique, Saint-Pathus affiche un taux d'activité supérieur à la moyenne nationale, avec une population active stable et un taux de chômage contenu (7,7 % en 2022). Cependant, la commune demeure fortement dépendante des bassins d'emploi extérieurs, près de 93 % des actifs travaillant hors de la commune, ce qui lui confère un caractère de « ville-dortoir ». L'économie locale repose sur un tissu de PME/TPE, une quarantaine de commerces de proximité et quelques services essentiels, mais l'offre reste limitée pour répondre à une population en mutation.

Saint-Pathus bénéficie d'un niveau d'équipements publics adapté à sa taille, avec des infrastructures scolaires, culturelles, sportives et de santé qui contribuent à la qualité de vie locale. Toutefois, la fragmentation des équipements et leur vieillissement appellent à une modernisation et à une centralisation accrue pour répondre aux besoins d'une population croissante et vieillissante. L'accès aux équipements secondaires (collèges, lycées, hôpitaux) dépend des communes

environnantes, renforçant la nécessité de partenariats intercommunaux et d'une réflexion sur la centralité communale.

En matière de mobilité, la commune dispose d'une desserte routière efficace et d'un réseau de bus correct, mais reste fortement dépendante de l'automobile (96,3 % des ménages possèdent au moins une voiture). L'absence d'aménagements cyclables et la faible part des mobilités actives constituent un retard structurel à combler, alors que les projets intercommunaux visent à développer le réseau vélo et à améliorer l'intermodalité.

L'enjeu pour Saint-Pathus sera d'accompagner la transition vers des mobilités plus durables, tout en maintenant l'accessibilité et la qualité du cadre de vie qui font la force de la commune.

En conclusion, Saint-Pathus se distingue par son identité résidentielle affirmée, sa croissance démographique maîtrisée et la qualité de son cadre de vie. Les défis à relever dans le cadre de la révision du PLU sont multiples : diversification de l'offre de logements, adaptation des équipements publics, renforcement de l'appareil économique, et transition vers des mobilités alternatives.

Il s'agira de concilier développement raisonné, attractivité et cohésion sociale, tout en préservant l'environnement et le patrimoine naturel du territoire.



VERDI