

Département de SEINE-ET-MARNE

# Commune de SAINT SOUPPLETS



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIÈCE N°2b : RAPPORT DE PRESENTATION

*Analyse de la capacité de densification*

*et de mutation des espaces bâtis*

*Justification des choix retenus*

*Evaluation Environnementale*

Révision du PLU

Document arrêté le : 11 septembre 2023

Document approuvé le : 12 avril 2024

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [contact@ingespaces.fr](mailto:contact@ingespaces.fr)



## SOMMAIRE

<b><u>I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</u></b>	<b>7</b>
<b>A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS LE PLU APPROUVÉ DE 2010</b>	<b>7</b>
<b>B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>9</b>
1. CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS A VOCATION D'HABITAT	9
2. CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	11
<b><u>II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u></b>	<b>12</b>
<b>A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »</b>	<b>12</b>
<b>B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b>	<b>14</b>
<b><u>III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</u></b>	<b>17</b>
<b>A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>17</b>
1. CONFORTER LA FONCTION DE POLARISATION DE SAINT SOUPPLETS...	17
2. PERMETTRE AUX SULPICIENS D'EVOLUER DANS UN CADRE DE VIE ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE...	22
<b>B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>25</b>
1. OBJECTIFS ET ENJEUX	25
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	25
<b><u>IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES</u></b>	<b>30</b>
<b>A. LE ZONAGE</b>	<b>30</b>
<b>B. LE REGLEMENT</b>	<b>35</b>
1. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES AUX ARTICLES 1,2 ET 3	35
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A L'ARTICLE 4	41
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A L'ARTICLE 5	46
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A L'ARTICLE 6	48
5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A L'ARTICLE 7	51
6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A L'ARTICLE 8	52
7. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A L'ARTICLE 9	53
<b>C. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>53</b>
<b>D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES</b>	<b>54</b>
<b>E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>55</b>

<b><u>V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</u></b>	<b>56</b>
<b>A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL</b>	<b>56</b>
<b>B. UNE REPOSEE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.</b>	<b>57</b>
<b><u>VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u></b>	<b>60</b>
<b><u>VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u></b>	<b>66</b>
<b>A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)</b>	<b>66</b>
<b>B. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE</b>	<b>70</b>
<b>C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)</b>	<b>71</b>
<b>D. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)</b>	<b>72</b>
<b>E. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)</b>	<b>72</b>
<b><u>VIII. -PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>73</b>
<b>A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>73</b>
1. RESSOURCE EN EAU	73
2. LES RISQUES NATURELS	76
<b>B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL</b>	<b>79</b>
1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES NATURA 2000	79
2. LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE	81
3. LES MILIEUX HUMIDES	82
4. PRESERVATION DES ESPACES BOISES, ELEMENTS PAYSAGERS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	82
<b>C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE</b>	<b>84</b>
<b>D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE</b>	<b>86</b>
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	86
2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	87
<b>E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE</b>	<b>89</b>
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	89
2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	90
3. LES NUISANCES	91
4. L'ENERGIE	92
<b>F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>	<b>93</b>
<b>G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>95</b>

<b>IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</b>	<b>97</b>
<b>X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE</b>	<b>101</b>
<b>A. RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>101</b>
1. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	101
2. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	115
3. RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE	115
4. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES	117
<b>B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION</b>	<b>121</b>
<b>C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU</b>	<b>122</b>

## La consommation des espaces naturel et agricole depuis l'approbation du PLU



## **I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**

### **A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS LE PLU APPROUVÉ DE 2010**

---

#### **La consommation d'espaces naturel et agricole depuis le PLU approuvé en 2010**

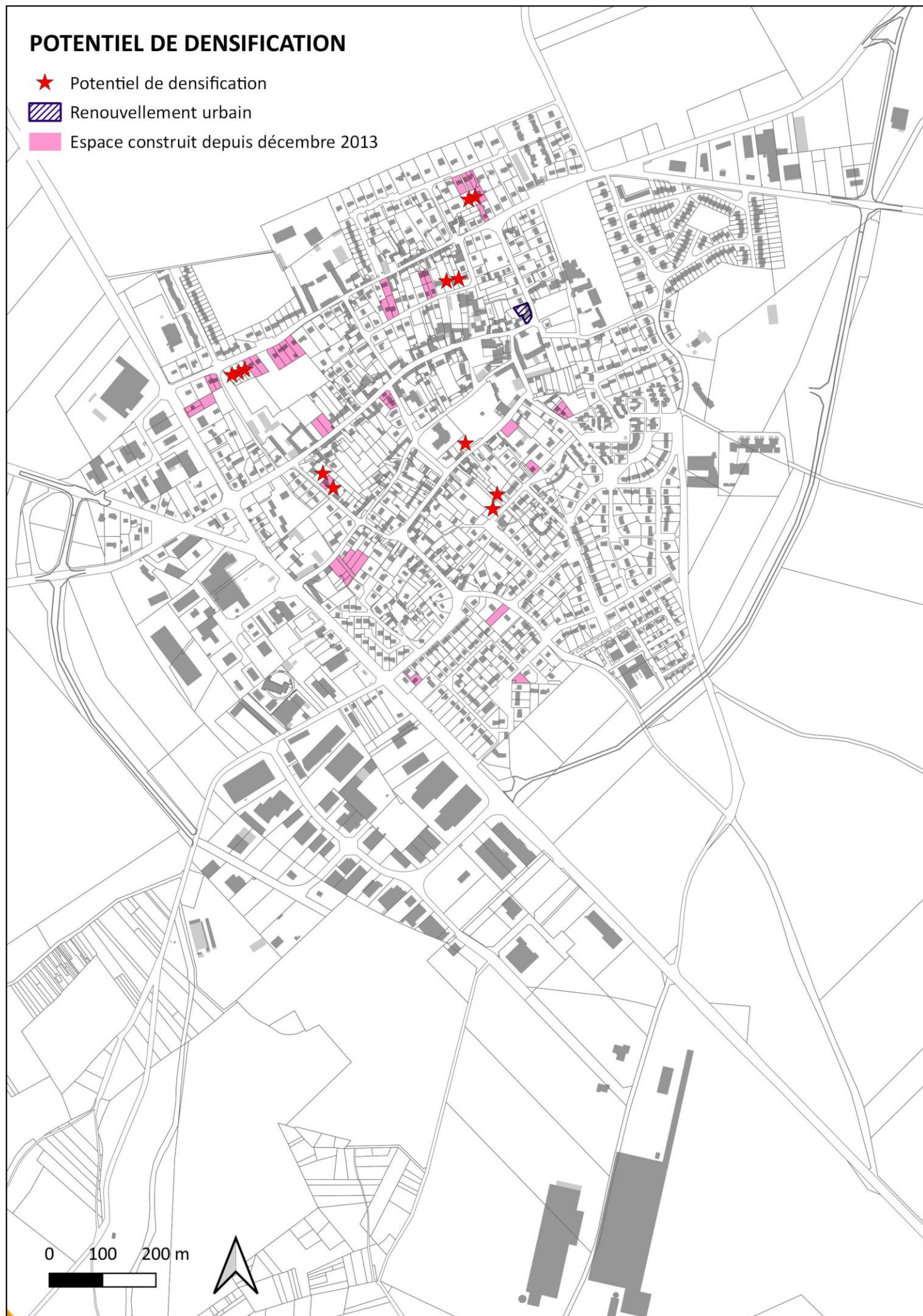
Vocation	Surface (ha)
Habitat	3,05
Equipement	0,77
Activité	8,2
<b>TOTAL</b>	<b>12,02</b>

Depuis l'approbation du PLU en mars 2010, 12,02 ha ont été consommés dont 3,05 ha à vocation d'habitat, 0,77 ha à vocation d'équipement et 8,2 ha à vocation d'activités économiques.



## POTENTIEL DE DENSIFICATION

- ★ Potentiel de densification
- ▨ Renouvellement urbain
- Espace construit depuis décembre 2013





## **B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**

---

### **1. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis à vocation d'habitat**

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Saint Soupplets porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur les espaces d'habitat. En effet, au vu de leur vocation que la municipalité souhaite pérenniser, les espaces dédiés aux activités économiques et aux équipements ne comportent pas de potentiel de densification à vocation d'habitat.

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune de Saint Soupplets a été évaluée selon les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties).

Sur la commune de Saint Soupplets, au sein de l'espace urbanisé, on peut considérer un potentiel de création de 12 logements par comblement de dents creuses et ce en tenant compte du fait que la quasi-totalité de l'espace urbanisé de la commune de Saint Soupplets est incluse dans le périmètre de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Charles de Gaulle.

En effet, en zone C du PEB, seules les constructions d'habitations individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, sont autorisées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

En outre, un projet de renouvellement urbain pour la création de 9 logements est en cours de réflexion rue du Général Maunoury.

**Ainsi, la capacité de densification de l'espace bâti de Saint Soupplets est estimée à 21 logements.**



## **2. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis à vocation d'activités économiques**

Au sein des zones d'activités économiques existantes, on peut considérer que 6,62 ha sont encore disponibles pour accueillir de nouvelles activités. Toutefois, 3,49 ha correspondent à 2 espaces situés entre la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Saint Soupplets existante et la grande emprise industrielle de KNAUF. Ces espaces appartiennent à l'entreprise KNAUF et constituent une réserve foncière pour le développement de cette dernière. L'établissement KNAUF, « locomotive économique » de Saint Soupplets, a en projet une 2<sup>e</sup> ligne de production.

D'après les données transmises par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne, les zones d'activités économiques de la commune comportent, en mars 2019, environ :

- 1150 emplois pour 215 établissements pour la ZAE de Saint Soupplets,
- 50 emplois pour une douzaine d'établissement pour la ZAE du Logis Vert.

Ainsi, ces deux zones d'activités, d'une superficie totale de 89,32 ha, présentent une densité d'emplois d'environ 13 emplois/ha.

Ainsi, la commune peut envisager l'accueil d'environ 86 emplois supplémentaires par le comblement des espaces libres présents au sein desdites zones d'activités.

## **II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

### **A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »**

---

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ».

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

A Saint Soupplets, la tendance depuis 2008 montre une démographie en baisse (-40 habitants en 10 ans) avec une tendance au vieillissement. Cependant, une opération récente de développement de l'habitat s'est réalisée sur un espace de 3 ha environ au Sud-Est de la commune, située en dehors de la zone C du PEB mais en continuité de l'entité urbaine constituée permettant ainsi la construction d'environ 150 logements. Cette opération a inversé la tendance démographique actuelle en permettant l'accueil de 321 habitants supplémentaires entre 2014 et 2020.

En matière économique, Saint Soupplets présente un dynamisme relativement important avec la présence de zones d'activités économiques existantes qui offrent de nombreux emplois. Toutefois, entre 2009 et 2020, la commune a connu une diminution du nombre de ces emplois sur le territoire (-55 emplois).

Les tendances constatées ces dernières années pourraient se poursuivre sans la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- A moyen et long terme, la présence de la zone C du PEB sur la quasi-totalité de l'espace urbanisé de Saint Soupplets va rendre difficile, voire impossible le développement de l'habitat.
- Environ 39 ha sont classés en zone à urbaniser pour le développement des activités économiques au PLU approuvé en 2010. Ainsi, en l'absence de révision du document, ce développement pourrait s'opérer de manière démesurée comparativement au développement de l'habitat (déséquilibre du couple habitant/emploi).

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.



Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
<b>Milieu physique</b>	Relief	Pas de changement attendu
	Géologie	Le territoire fait actuellement l'objet d'une autorisation pour l'exploitation de gypse. Localement, cette ressource va disparaître au fur-et-à-mesure de son exploitation.
	Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement notable attendu dans la mesure où les pressions anthropiques dues au territoire ne vont pas accroître fortement (développement quasiment nul de la population dû à la présence de la zone C du PEB).
	Climat	Effets du réchauffement global
<b>Environnement naturel et paysager</b>	Paysage et patrimoine	Dégradation du paysage en lien avec la possibilité de développement offerte par le PLU approuvé en 2010.
	Faune, flore et habitats naturels	Destruction de milieux en lien avec la possibilité de développement offerte par le PLU approuvé en 2010.
	Zones humides	Possible dégradation de ces milieux puisqu'ils ne sont pas identifiés par le PLU approuvé en 2010.
	Continuités écologiques	Dégradation de la continuité écologique existante aux abords des buttes de Montgé (développement prévu au Sud du bourg de Saint Soupplets)
<b>Réseaux et ressources locales</b>	Gestion de l'eau	Augmentation notable des besoins en eau potable et des rejets d'eaux usées
	Gestion de l'énergie	Augmentation des besoins en énergie due à l'installation de nouveaux établissements
	Transports et déplacements	Augmentation du trafic global sur le territoire et notamment des poids lourds.
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu
<b>Santé des populations</b>	Risques naturels et technologiques	Possible augmentation des risques technologiques avec l'installation d'ICPE
	Pollutions	Possible augmentation des pollutions au sein et aux abords des zones d'activités nouvelles
	Nuisances	Possible augmentation nuisances au sein des zones d'activités nouvelles

*Évolution attendue de l'environnement « au fil de l'eau ».*



## **B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Soupplets prévoit d'étendre la zone d'activités économiques existante sur environ 4,7 ha. Ce développement est compris entre la zone d'activités existante et l'établissement KNAUF.

### **Extension de la zone d'activités économiques**

L'extension de la zone d'activités économiques, d'une superficie d'environ 4,7 ha, est majoritairement occupée par des espaces agricoles cultivés à hauteur de 4 ha environ.

#### ***Photo aérienne du site***

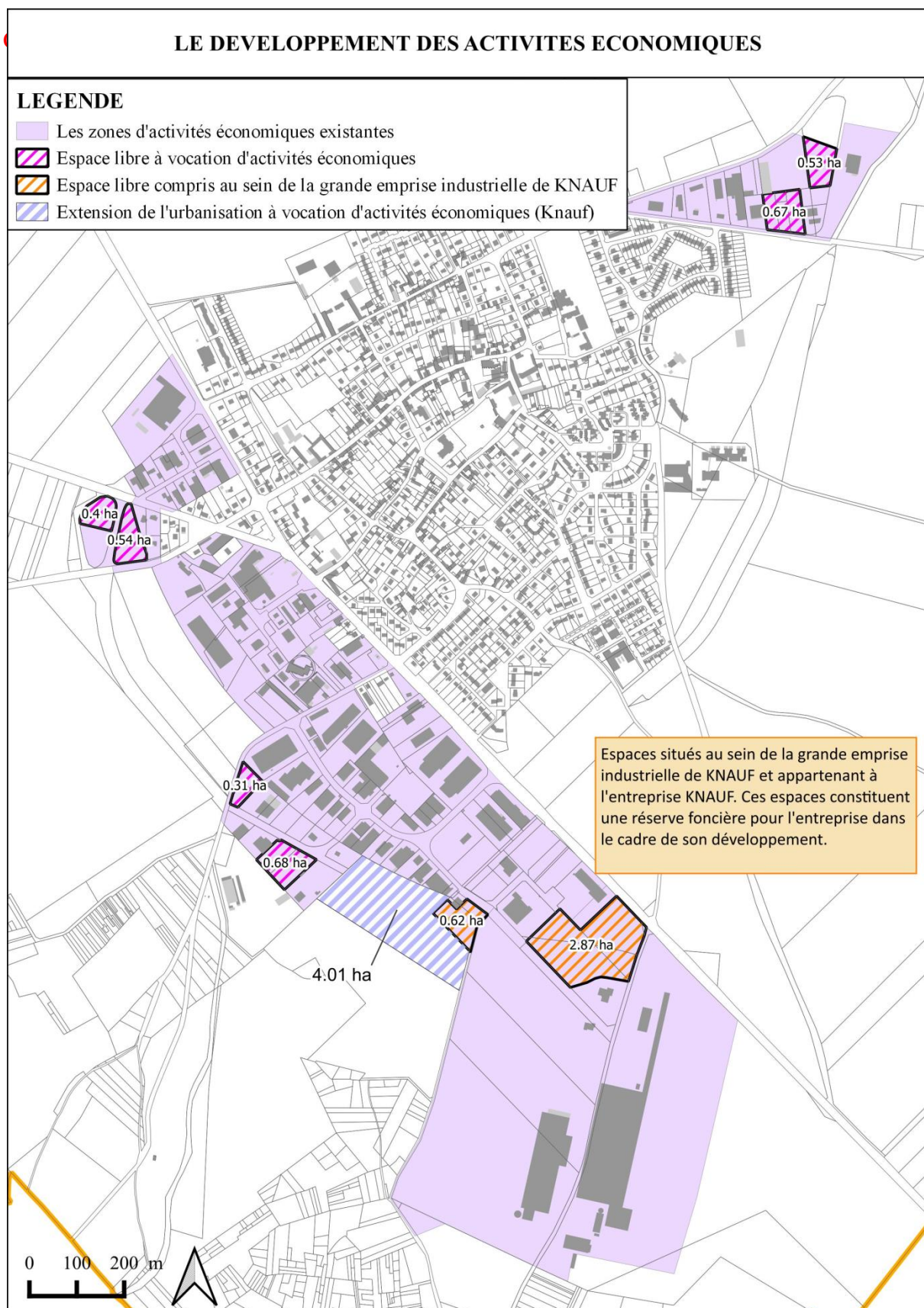


Le secteur de développement des activités économiques n'est concerné par aucun milieu d'intérêt faunistique ou floristique majeur.



- Un aléa fort au risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- La canalisation de gaz « Saint-Mard-Monthyon » traverse le secteur. Celle-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.
- La zone D du PEB.





### **III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (cf. Rapport de présentation 2a), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de 2 grandes orientations :

- Conforter la fonction de polarisation de Saint Soupplets
- Permettre aux sulpiciens d'évoluer dans un cadre de vie et un environnement de qualité

##### **1. Conforter la fonction de polarisation de Saint Soupplets...**

###### **a) ...en poursuivant le développement de l'activité économique**

Depuis de nombreuses décennies, la commune de Saint Soupplets a accueilli et développé une forte activité économique en tirant parti d'une localisation géographique stratégique (notamment une bonne desserte routière avec plusieurs infrastructures routières de premier ordre, la proximité de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle,...) et de sa polarisation vis-à-vis des espaces alentour (présence d'un bassin de main d'œuvre à proximité...).

Afin de pérenniser ce dynamisme économique et l'offre d'emploi en résultant, la commune de Saint Soupplets affirme sa volonté politique de poursuivre le développement des activités économiques sur son territoire afin de répondre à la demande soutenue et régulière d'entreprises de venir s'implanter sur la commune ou de s'y développer pour celles déjà présentes.

Cette attractivité économique de la commune et le besoin foncier en résultant vont se renforcer dans les années à venir notamment pour plusieurs raisons :

- d'une manière générale, la reprise de la croissance économique au niveau national suite à la pandémie subie actuellement.
- d'une manière locale, le projet de développement d'une 2<sup>e</sup> ligne de production au sein de l'établissement KNAUF, entreprise implantée depuis 40 ans et qui constitue une locomotive économique sur le territoire.
- le développement d'un projet alternatif en réflexion actuellement suite à l'abandon du développement du terminal T4 à l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle.
- la réflexion sur le déploiement d'un second « Marché de Rungis » au sein du triangle de Gonesse qui va donner un nouvel élan économique au Nord de l'Ile de France.
- l'effet d'entraînement socio-économique lié à l'organisation des jeux olympiques de 2024.
- l'arrivée du Grand Paris Express jusqu'au Mesnil-Amelot.
- le projet de développement d'un campus d'excellence autour des métiers de l'aéronautique initié par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, en

partenariat avec notamment la Région Ile-de-France, le département de Seine et Marne, Aéroport de Paris...

Le développement des activités économiques sur le territoire passera notamment par :

- Le renforcement de l'attractivité des zones d'activités existantes en améliorant le traitement des espaces publics, en développant l'offre de services communs pour les entreprises et en améliorant la desserte en transport en commun et liaisons douces. Ce renforcement permet d'envisager l'accueil d'environ 86 emplois supplémentaires.
- Le maintien partiel de l'extension, déjà prévue dans le PLU approuvé en 2010, entre la zone d'activités existante et l'établissement KNAUF, sur une superficie d'environ 4,7 ha dont 0,6 ha appartenant d'ores et déjà à la grande entreprise industrielle de KNAUF.

Il est indispensable de prévoir cette extension de la zone d'activités économiques existante car les zones existantes sont insuffisantes pour répondre au besoin de développement économique et à l'attractivité économique exposés ci-avant. En effet, les espaces libres ne représentent que 6,62 ha au sein des zones existantes et continuent de se remplir à un rythme soutenu. Parmi ces 6,62 ha, l'espace appartenant à l'entreprise KNAUF de 3,49 ha est une réserve foncière prévue pour le développement de son activité (2<sup>ème</sup> ligne de production).

### **Rappel des données du diagnostic territorial**

Les estimations d'emplois à l'horizon 2030 sont réalisées en prenant pour hypothèse que le nombre d'actif ayant un emploi sur Saint Soupplets par habitant reste stable entre 2020 et 2030 (48,2 %<sup>1</sup>) et en considérant une densité d'emploi constante similaire à celle observée en 2019 (13 emplois/ha)

2020		
<i>Actifs ayant un emploi résidant à Saint Soupplets</i>	<i>Emplois à Saint Soupplets</i>	<i>Concentration d'emploi<sup>2</sup></i>
1731	1660	95,9

### **Estimation de la concentration d'emploi en 2030**

L'extension prévue à vocation d'activités s'étend sur environ 4 ha. Avec une densité d'emploi constante, le comblement des espaces disponibles dans les zones d'activités existantes apporterait environ 86 emplois supplémentaires et l'extension entraînerait une création de 52 emplois sur la commune de Saint Soupplets.

D'après l'estimation démographique présentée ci-après au chapitre II. A. 1. a), en 2030, la population de Saint Soupplets serait de 3600 habitants.

---

<sup>1</sup> En 2020, 1724 actifs ayant un emploi pour 3574 habitants

<sup>2</sup> L'indicateur de la concentration d'emploi correspond au rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de d'actifs ayant un emploi sur ce même territoire.



2030		
<i>Actifs ayant un emploi résidant à Saint Soupplets<sup>3</sup></i>	<i>Emplois<sup>4</sup></i>	<i>Concentration d'emploi</i>
1737	1798	103,5

En 2030, si le comblement des espaces libres et l'extension à vocation d'activités sont réalisés, la concentration d'emploi atteindra 103,5 emplois pour 100 actifs soit une augmentation de 7,6 points entre 2020 et 2030. La volonté municipale de maintenir le « couple » population/emplois serait ainsi exaucée.

La commune souhaite également maintenir et développer :

- l'offre commerciale de proximité, notamment dans le centre-bourg, et développer les commerces au droit du pôle commercial et médical de la RN 330 de manière à conforter le centre commercial Gallieni et à diversifier l'offre commerciale.
- l'activité industrielle de fabrication de plâtre et dérivés avec la poursuite de l'exploitation de la ressource gypsifère d'intérêt national et européen en garantissant le retour des sols à une vocation naturelle ou boisée au fur et à mesure de l'avancement de la remise en état après exploitation de la carrière

Enfin, la commune souhaite pérenniser l'activité agricole sur son territoire en permettant leur développement et en préservant les terres agricoles.

#### **b) ... en consolidant le niveau d'équipements collectifs**

La commune souhaite maintenir et développer les espaces dévolus aux équipements collectifs pour permettre de conforter la fonction de polarisation de Saint Soupplets. Dans ce cadre, il s'agit de permettre l'extension de la maison médicale et de conforter l'école élémentaire si cela s'avère nécessaire.

En fonction des besoins ultérieurs, d'autres équipements pourront être implantés au sein du bourg, dans le cadre de la reconversion éventuelle à terme des corps de ferme, mais également au sein des espaces d'équipements existants.

#### **Estimation des besoins scolaires**

L'école maternelle présente une réserve de capacité de 74 élèves avec notamment 2 classes vides pouvant contenir en moyenne 28 élèves chacune. L'école élémentaire présente une faible réserve de capacité de 8 élèves.

<sup>3</sup> La population active est égale à la population de 2030 multipliée par le nombre d'actif ayant un emploi / la population totale

<sup>4</sup> Le nombre d'emplois correspond à la somme des emplois de 2018 (INSEE) et des emplois potentiellement créés sur les zones d'activités économiques existantes et les futures zones d'extension à vocation économique.

**Estimations des besoins scolaires**

	<b>Etat des lieux</b>	<b>PLU</b>
	2020-2021	2030
<b>Nombre de résidences principales (Source : INSEE2020 et estimation démographique)</b>	<b>1339</b>	<b>1360</b>
Nombre d'élèves	454	461
Nombre d'élèves par logement	0,34	0,34
Nombre d'élèves supplémentaire	//	7
Classe à ouvrir*	//	0

*\*en prenant en compte une capacité de réserve existante de 82 élèves*

Ainsi, en prenant en compte les disponibilités existantes au sein des groupes scolaires, les établissements ont la capacité d'accueillir l'ensemble des nouveaux élèves.

**Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques**

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux futurs opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires pour le développement de la fibre optique sur les secteurs à urbaniser.

**Optimiser les réseaux d'énergie**

La commune souhaite favoriser les énergies renouvelables et réduire les besoins énergétiques de la commune en accueillant des systèmes de production d'énergie directs et en favorisant l'adaptation des procédés techniques de construction.

**c) ...limitant l'offre de logements au sein de l'espace urbanisé existant**

Comme le montre le diagnostic présenté dans le rapport de présentation 2a, après avoir connu un fort développement démographique entre le début des années 70 et le début des années 90, la commune de Saint Soupplets a ralenti cette croissance et a davantage privilégié le développement économique avec un succès notoire.

Depuis, sur les dernières années écoulées, un programme important de développement d'habitat, en continuité urbaine au Sud-Est du bourg, a permis de rééquilibrer le « couple » population/emplois avec la réalisation de 154 logements. Ce programme a favorisé la mixité sociale et générationnelle en mêlant la construction de 32 logements individuels, 42 logements collectifs répartis dans 4 bâtiments et 80 logements au sein d'une résidence intergénérationnelle. Désormais, la volonté municipale est de maintenir le « couple » population/emplois.

Et cela, dans la mesure où le développement de l'habitat sur la commune de Saint Soupplets est fortement contraint. En effet, il est soumis au respect des dispositions du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle. La majorité du territoire urbanisé de la commune est située en zone C du PEB, à l'intérieur de laquelle ne sont autorisées que les constructions individuelles non groupées et n'entraînant qu'un faible accroissement de la population.

Ainsi, à l'horizon 2030, la Municipalité souhaite intégrer la population issue des logements réalisés au Sud-Est du bourg et permettre la réalisation de quelques constructions individuelles et d'une opération de renouvellement urbain au sein de l'espace urbanisé existant dans le respect du PEB.

### **L'estimation du point mort**

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

Afin d'estimer le point mort, les hypothèses suivantes sont prises :

- Une diminution du nombre de logements vacants au vu de la pression foncière constatée sur la CA du Pays de Meaux,
- Un maintien de la taille des ménages à l'horizon 2030 du fait de la réalisation d'une opération récente au Sud-Est du bourg.

Données	Source / Calcul	2020	2030	Evolution 2020-2030
<b>Evolution du nombre de logements par catégories</b>				
Ensemble de logements	INSEE	1442		
dont résidences principales	INSEE	1339		
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	17	17	0
dont logements vacants	INSEE	87	62	-25
<b>Evolution de la population</b>				
Population	INSEE	3574		
<b>Evolution de la taille moyenne des ménages</b>				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de ménages	2,62	2,62	0,00
<b>Calcul du point mort</b>				
<u>Variation résidences secondaires et logements vacants</u>	(RS+LV en 2030)- (RS+LV en 2020)			-25
<u>Desserrement des ménages</u>	(pop 2020 / taille moyenne ménage 2030) - RP en 2020			25
<b>Point Mort</b>				<b>0</b>

Ainsi, il est pris pour hypothèse l'absence de nécessité de construire des logements pour maintenir la population actuelle.

### **Estimation démographique**

D'après l'étude de densification présentée au chapitre I, 21 logements pourront être réalisés au sein de l'urbanisation sans consommation d'espaces naturel et agricole.

Date	2020	2030	
Nombre de logements		Nombre de logements réalisables entre 2020 et 2030*	21
		Point mort	0
		Taille des ménages à l'horizon 2030	2,64
		Nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon 2030	55
Population	3574	<b>Estimation démographique</b>	<b>3626</b>
		Taux d'accroissement annuel moyen entre 2020 et 2030	0,1%

\* cf. Etude de densification

**Ainsi, l'estimation démographique est de 3626 habitants entrant en cohérence avec l'estimation démographique communale établie dans le PADD d'environ 3600 habitants à l'horizon 2030 (un taux d'accroissement annuel moyen de 0,1 %).**

## **2. Permettre aux sulpiciens d'évoluer dans un cadre de vie et un environnement de qualité...**

### **a) ...en préservant et valorisant le cadre de vie et l'environnement**

Afin de préserver l'identité patrimoniale de Saint Soupplets, il convient de préserver le patrimoine bâti remarquable et les caractéristiques architecturales du bâti.

Les éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité du bourg et méritent à ce titre d'être conservés :

- l'église paroissiale du XVe siècle,
- la chapelle Saint Leu,
- le château de Maulny (actuel hôtel de ville),
- l'ancien hôtel de ville - (bureau de Poste),
- le lavoir,
- le siège de l'ancienne Communauté de Communes.

Dans ce même objectif, le PADD préconise également :

- de réaménager le parvis de la Mairie,
- de préserver et améliorer la qualité des entrées de village qui jouent un rôle central dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. L'entrée de ville secondaire depuis la route d'Oissery au Nord du territoire est peu aménagée et peu intégrée du fait de l'absence de végétation. L'amélioration de cette entrée de ville passe notamment par la réalisation d'un traitement particulier à dominante végétale,

- Maintenir les ouvertures visuelles remarquables sur le bourg, la plaine agricole et les espaces boisés.

Afin de prendre en compte les enjeux relatifs à la préservation des milieux naturels et des espaces d'intérêt écologique, la commune souhaite préserver et conforter la trame verte et bleue en préservant et valorisant l'ensemble de ces éléments constitutifs tout en permettant l'exploitation de la carrière :

- Les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de la « Butte de Montgé-en-Goële),
- Le corridor arboré présent au Sud du territoire,
- Les espaces boisés,
- La plaine agricole,
- Les thalwegs,
- Les espaces paysagers de respiration au sein de l'urbanisation,
- Les alignements d'arbres,
- Les bosquets,
- Les arbres isolés.

Enfin, comme cela est prévu par l'exploitant, une remise en état du site de la carrière après exploitation devra être mise en œuvre.

La commune envisage de réaliser un développement de son urbanisation pour la création d'activités économiques. Dans ce cadre, ce développement devra se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage, en :

- assurant une transition paysagère de qualité entre les limites futures de l'urbanisation et l'espace agricole.
- réalisant l'intégration paysagère de la poursuite de la voie de contournement.
- prévoyant, en accompagnement des transitions paysagères, un aménagement paysager au sein même des espaces à urbaniser, favorisant un meilleur cadre de vie pour les habitants et usagers.

#### **b) Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La volonté de poursuivre le développement économique nécessite d'envisager une consommation d'espace en extension. Afin de trouver un équilibre entre le développement économique et la préservation des espaces naturels et agricoles, la commune s'est fixée un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 6,15 ha dédiés à l'activité économique.

Parmi ces 6,15 ha de consommation d'espace, 4,01 ha correspondent à de la consommation d'espace agricole.

#### **c) ...en adaptant les infrastructures de déplacements dans l'optique d'améliorer le fonctionnement urbain**

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du territoire est un élément déterminant de son attractivité, et donc de son développement ;



- la bonne irrigation des différentes parties de la commune par les infrastructures de déplacements constitue un facteur d'égalité et de cohésion sociale en rendant la mobilité accessible au plus grand nombre ;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

Ainsi, il est prévu au PADD :

- de poursuivre la réalisation du contournement entre la RD 401 Ouest et la RN 330 Nord afin notamment de réduire les nuisances et l'insécurité au sein du bourg,
- d'adapter les infrastructures existantes, notamment la requalification progressive de la rue Maunoury (RD 401) et de la RN 330.
- d'adapter le réseau de transports en commun afin d'obtenir une bonne desserte des entités urbaines en développement.

Dans une optique de développement durable et notamment pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, la commune souhaite :

- assurer en priorité un meilleur traitement des cinq liaisons douces identifiées par le Schéma Directeur d'Aménagement des liaisons douces de la commune de Saint Soupplets (identifiées sur la carte PADD),
- poursuivre le maillage du réseau de liaisons douces en créant de nouveaux cheminements doux pour relier ceux existants,
- constituer des circulations douces structurantes en direction des entités urbaines en développement (relier le nouveau quartier d'habitat envisagé et l'extension de la zone d'activités au reste du bourg).
- développer une signalétique permettant aux habitants et visiteurs occasionnels de mieux connaître les cheminements présents sur la commune.

## **B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### **1. Objectifs et enjeux**

Les OAP ont été conçues pour répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à conforter la fonction de polarisation de Saint Soupplets par la poursuite du développement des activités économiques.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur un secteur spécifique : la zone d'activités économiques AUX.

### **2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

##### **OAP pour la prise en compte du développement durable**

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune.

Cette OAP thématique concerne l'ensemble de la commune de Saint Soupplets et définit des orientations à l'échelle du quartier, comme à l'échelle de la construction, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets.

Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, les problématiques de santé et de confort, ainsi que sur l'éco-gestion et l'éco-construction.

Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

##### **OAP Trame verte et bleue**

L'identité de la commune de Saint Soupplets repose notamment sur son environnement naturel et paysager, dont les plaines agricoles et les buttes de Montgé. Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, alignements d'arbres, espaces en eau et zones humides) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies. Elles concernent l'ensemble du territoire de Saint Soupplets.

### **b) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**

La zone à urbaniser AUX vise à poursuivre le développement des activités économiques sur le territoire communal.

Afin de garantir une qualité de l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, sont imposés les orientations suivantes :

- Afin de favoriser une forme urbaine de qualité, les façades des constructions principales devront être préférentiellement implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies que sont la rue de l'Inte, la RD 9 et le chemin de Sauvoy.
- Les débords de volumes d'ascenseurs, les groupes de ventilation ou de climatisation, les antennes seront intégrés dans le traitement de toiture (habillés ou cachés par les acrotères)
- Les toitures de type toit terrasse seront végétalisées, accessibles et utilisées en structures de rétention des eaux pluviales.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, sont imposées les orientations suivantes :

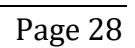
- Les accès sont réalisés au droit des rues de l'Inte et de Bizières. La création et la localisation de ces accès doivent garantir la sécurité des usagers (circulation importante de poids lourds) et présenter une bonne qualité paysagère.
- Les nouvelles constructions sont desservies par une voie de desserte paysagée interne à la zone suffisamment dimensionnée pour permettre la circulation des poids lourds. Cette voie permettra de relier la rue de l'Inte et la rue de Bizière.

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, les orientations suivantes sont imposées :

- *Réaliser un écran végétal dense vis-à-vis des constructions existantes afin d'insérer au mieux la zone dans le paysage urbain environnant.*
- Réaliser une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis du secteur agricole limitrophe et des buttes de Montgé.
- Ménager un espace tampon paysager entre les nouvelles activités et l'espace dédié à l'établissement lié à l'exploitation de la carrière.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Assurer la conception et la gestion écologique des espaces ouverts.
- En dehors de l'espace de développement de l'activité économique existante liée à l'exploitation de la carrière, les espaces réservés au stationnement et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...).
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.
- En dehors de l'espace de développement de l'activité économique existante liée à l'exploitation de la carrière défini sur le schéma ci-avant, il convient de :

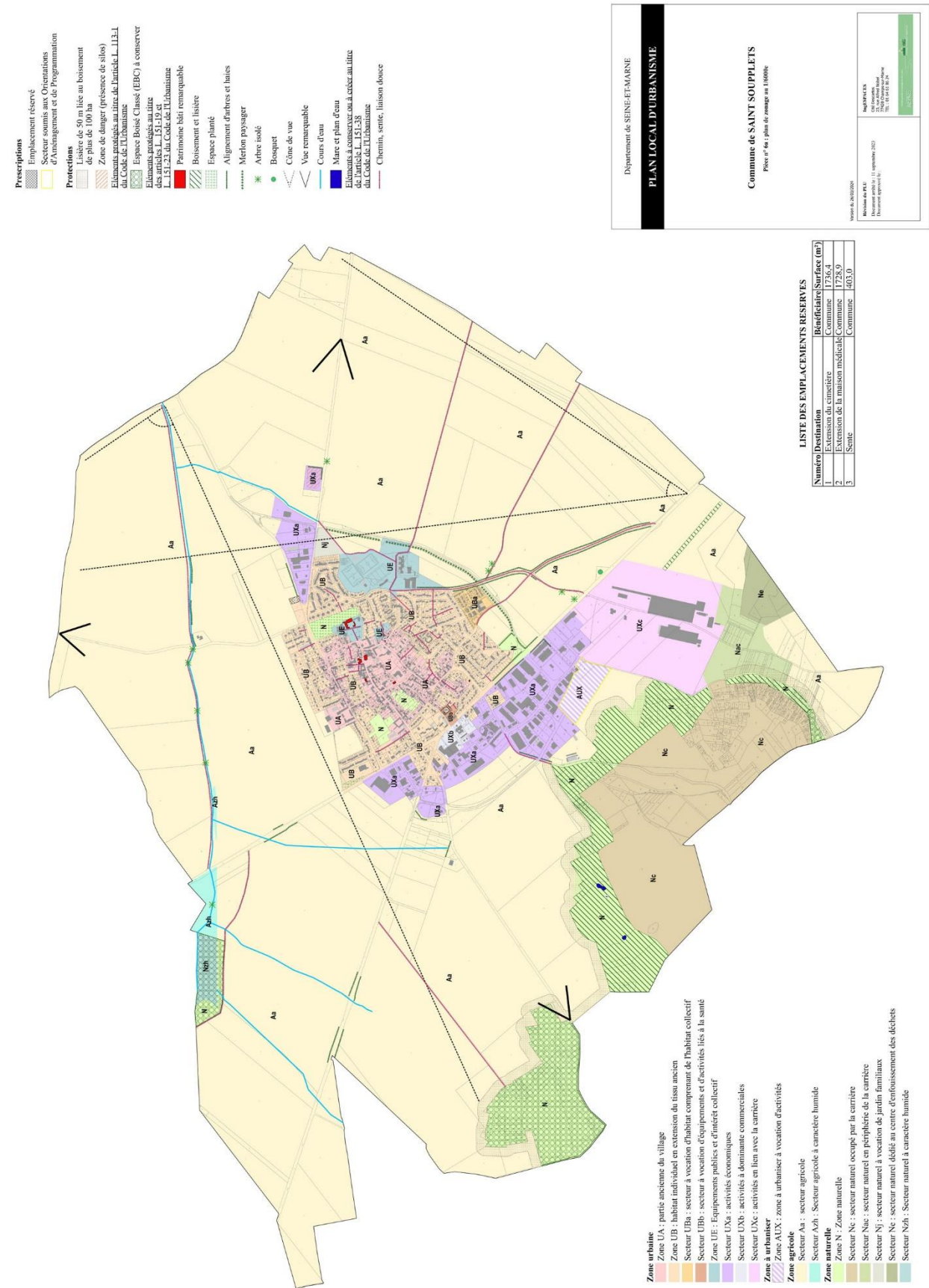
- Planter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre en dehors des marges de recul,
- A l'exception des accès, paysager et planter les marges de recul sur voie par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 25 m<sup>2</sup>.
- Planter les aires de stationnement non couvertes comportant plus de 4 emplacements à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
- Dissimuler par des écrans végétaux les aires de stockage et de dépôt.

En matière de programmation, le secteur accueillera exclusivement des constructions à vocation principale d'industrie, de commerce ou d'artisanat de détail et/ou de bureau. L'installation d'entreprises de logistique et de commerce de gros y est interdite.





Plan de zonage du présent PLU



## **IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES**

### **A. LE ZONAGE**

---

Les pages ci-avant montrent le zonage du PLU modifié en 2016 et le zonage du présent PLU. Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »,
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

#### ➤ **ZONE UA**

##### Affectation au PLU

Cette zone correspond au centre ancien de Saint Soupplets affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain ancien, comprend un habitat souvent mitoyen et implanté à l'alignement.

##### Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 et modifié en 2016 :

La zone UA est étendue en lien avec la suppression de deux zones à urbaniser (AU) présentes dans le PLU approuvé en 2010 à l'intérieur du bourg. Ces zones sont situées dans la zone C du PEB et ne peuvent donc pas faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. De par leur localisation dans le bourg de Saint Soupplets, ces zones sont reclassées en zone urbaine UA.

#### ➤ **ZONE UB**

##### Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces d'habitat qui se sont progressivement développés autour du centre ancien, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspondant à l'opération récente au Sud-Est du bourg comprenant de l'habitat collectif.
- Un secteur UBb à vocation d'équipements et d'activités liés à la santé.

Dans cette zone d'extension, la volonté est de conserver les caractéristiques de ce tissu urbain existant qui présente des volumes bâtis souvent insérés dans un contexte végétalisé (jardins particuliers).

##### Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 et modifié en 2016 :

- Suppression du secteur UBa du PLU en vigueur intégré à la zone UB générale puisque que la morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales y sont identiques et ne nécessitent pas de prescriptions réglementaires particulières.

- Extension de la zone UB en lien avec la suppression des deux zones AU situées à l'intérieur du bourg (cf. justification de la zone UA).
- La partie du secteur UXb située à l'Est de la RN 330 est reclassée en zone UB et en secteur UBb. En effet, elle ne présente plus une vocation unique d'activité commerciale mais des vocations d'habitat, de commerces, d'équipements permises par le règlement de la zone UB.
- Intégration dans la zone UB parcelles déjà bâties avec jardins particuliers situés à l'Est du bourg.
- Création d'un secteur UBa pour l'opération récente réalisée au Sud-Est du bourg afin de tenir compte de ces spécificités en matière de morphologie urbaine (habitat collectif).
- Création d'un secteur UBb pour le maintien et le développement des équipements et des activités liés à la santé aux abords de la maison médicale.

➤ **ZONE UE**

Affectation au PLU

Cette zone est vouée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 et modifié en 2016 :

Le secteur UE est créé dans le cadre de la présente révision du PLU. Elle couvre les principaux équipements publics que sont le collège et ses infrastructures sportives (initialement en zone Nb), la mairie et les bâtiments qui y sont rattachés (initialement en zone Nb) ainsi que l'espace rue du Château Fort (initialement en zone Nd).

L'espace rue du Château Fort est actuellement occupé par des ronces sur environ 1300 m<sup>2</sup> générant des problèmes de salubrité et des litiges entre voisins (dégradation du cadre de vie, présence de rongeurs...).

La volonté est de permettre dans ces secteurs le maintien et les évolutions des bâtiments d'intérêt collectif et d'aménager l'espace situé rue du Château Fort.

➤ **ZONE UX**

Affectation au PLU

Cette zone est vouée aux activités économiques.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur UXa dédié aux activités industrielles et artisanales,
- Un secteur UXb dédié à la zone commerciale,
- Un secteur UXc dédié aux activités liées à l'exploitation de la carrière.

La volonté est de maintenir et conforter l'activité économique sur le territoire communal par le biais de ces trois secteurs.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 et modifié en 2016 :

- Le secteur UXa est étendu au droit :
  - des parties de la zone 1AUX qui ont fait l'objet d'une urbanisation,
  - d'une partie de zone agricole afin d'intégrer une partie du bâtiment du crématorium,

- d'une parcelle du secteur UXb pour tenir compte de la vocation non commerciale des bâtiments existants.
- De la parcelle comprenant les silos industriels au Nord-Est du bourg (initialement en zone agricole).

➤ **ZONE AUX**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'extension de l'urbanisation projetée pour le développement des activités économiques sur le territoire de Saint Soupplets.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 et modifié en 2016 :

La zone AUX est partiellement reclassée :

- en zone UX, lorsque que les terrains sont aujourd'hui urbanisés,
- en zone A afin de respecter les orientations du SDRIF en matière de limitation de l'extension de l'urbanisation.

Seul l'espace situé entre la zone d'activités existante et l'établissement KNAUF, sur une surface d'environ 4 ha, est maintenu en zone AUX.

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

La volonté communale a été de définir un zonage agricole « A » répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Un secteur Aa permettant le développement des exploitations agricoles,
- Un secteur Azh pour le maintien, la préservation et la gestion des zones humides avérées.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 et modifié en 2016 :

La zone A est étendue suite à la suppression des zones AU et 2AU situées au Nord et à l'Est du bourg, de la zone 2AUX à l'Ouest et à la réduction de la zone AUX. Elle est également étendue suite à la réduction de la zone N à l'Est du bourg (zone d'équipements d'intérêt collectif) et au Sud du territoire communal conformément à l'occupation réelle du sol.

Le secteur Aa a été étendu au détriment du secteur Nac pour pérenniser l'activité agricole présente sur ces terres.

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend 5 secteurs :

- les secteurs Nc et Nac, protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles présentes au sein de la carrière,
- le secteur Nj pour la pérennisation des jardins familiaux.
- Le secteur Ne pour le maintien des activités du centre d'enfouissement des déchets
- Le secteur Nzh pour le maintien, la préservation et la gestion des zones humides avérées.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les ensembles de boisements où la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 et modifié en 2016 :

- La zone N est réduite et reclassée en zone A à l'Est du bourg et au Sud du territoire communal conformément à l'occupation réelle du sol.
- Le secteur Nac a été réduit au profit du secteur Aa au Sud du territoire communal puisque ces terrains sont actuellement cultivés.
- Néanmoins, la zone naturelle est étendue au droit du Bois de la Grange classé auparavant en zone agricole.

**BILAN DE LA SURFACE DES ZONES**

Type de zone	Surface du PLU 2010 modifié en 2016 (ha)	Surface au présent PLU (ha)
<b>Zone urbaine (U)</b>	154,1	187,8
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	63,6	4,7
<b>Zone agricole (A)</b>	930,5	991,5
<b>Zone Naturelle (N)</b>	224,3	188,5
<b>TOTAL</b>	<b>1372,5</b>	<b>1372,5</b>

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au présent PLU (ha)
<b>Zone urbaine (U)</b>	UA	24
	UB	57,4
	UBa	2,8
	UBb	0,7
	UE	12,4
	UXa	47,4
	UXb	2,6
	UXc	40,5

<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	AUX	4,7
<b>Zone agricole (A)</b>	Aa	987,3
	Azh	4,2
<b>Zone Naturelle (N)</b>	N	82,0
	Nc	82,0
	Nac	12,5
	Ne	6,5
	Nj	1,6
	Nzh	3,9

**Au regard des tableaux, il ressort que :**

- La zone urbaine s'est étendue grâce au reclassement en zone urbaine :
  - des zones à urbaniser ayant aujourd'hui fait l'objet d'urbanisation
  - des zones à urbaniser situées dans le bourg de Saint Soupplets où les opérations d'aménagement d'ensemble ne sont pas autorisées du fait de la présence de la zone C du PEB,
  - d'une partie du bâtiment du crématorium,
  - des équipements scolaires et sportifs situés à l'Est du bourg.
- **Les surfaces des zones à urbaniser diminuent largement** du fait :
  - de la réalisation de certaines d'entre elles,
  - **de leur suppression pour une très grande part (39,4 ha de zones à urbaniser à vocation d'activités économiques et d'habitat, cf. chapitre VIII.C) afin de respecter les orientations du SDRIF en matière de limitation de l'extension de l'urbanisation**
- La surface de la zone agricole a globalement augmenté notamment par le reclassement en zone A d'une partie de la zone AUX (à l'Est du contournement), de la zone IIAUX, de la zone IIAU et des zones naturelles présentant un caractère agricole (aux abords des équipements sportifs à l'Est du bourg et terres agricoles au Sud du territoire communal).
- La superficie globale de la zone N est en diminution par rapport au PLU approuvé en 2010 de par le reclassement de terre à caractère agricole en zone A (terrains au Sud du territoire communal) et du reclassement en zone urbaine des équipements scolaires et sportifs situés à l'Est du bourg.



## **B. LE REGLEMENT**

---

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le présent PLU n'institue pas de zones urbaines prévues par l'article R. 151-19 et de zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20.

Le règlement de chaque zone comporte 3 sections et 9 articles :

### **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

- Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7: Stationnement

### **Section 3- équipement et réseaux**

- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

**Les chapitres suivants exposent synthétiquement, article par article, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.**

## **1. Justifications des règles édictées aux articles 1,2 et 3**

### **a) Les zones d'habitat : UA et UB**

**Dans les zones UA et UB, sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

De plus :

- Dans le secteur UBa sont interdites les exploitations agricoles.
- Dans le secteur UBb, sont interdites les constructions à destination d'habitat.

**Dans les zones UA et UB**, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles s'implantent dans l'emprise utilisée par les corps de ferme existants à la date d'approbation du PLU et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination artisanale et commerciale de détail soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (nuisances sonores, visuelles, olfactives) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, dans la zone UA au titre de l'article 151-16 du code de l'urbanisme, le long de la rue du Général Maunoury, le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et activités de service est autorisé uniquement vers les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### **Objectifs et justifications**

Les zones UA et UB présentent une vocation à dominante d'habitat, de commerces, d'équipements publics. L'objectif est d'y maintenir cette mixité de fonctions et de pérenniser les activités existantes, notamment l'activité agricole, tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Afin d'atteindre l'objectif de préservation du commerce de proximité, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est autorisé uniquement vers des destinations en faveur des commerces et services de proximité.

Le secteur UBa, opération récente pour le développement pour l'habitat, présente les mêmes fonctions que les zones d'habitat UA et UB. Aucune exploitation agricole n'est présente sur ce secteur.

Le secteur UBb, comprenant la maison médicale, la commune souhaite maintenir et développer les équipements et les activités qui sont liés à la santé.

### **b) La zone d'équipements publics et d'intérêt collectif : UE**

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article UE-2.

Dans l'ensemble de la zone, sont notamment autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics incluant les constructions à destination d'habitat si elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements autorisés.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m par rapport au terrain naturel.

### **Objectifs et justifications**

La zone UE a pour vocation de permettre le maintien et les évolutions des constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif.

En outre, cette zone couvre des jardins particuliers situés rue du Château Fort qu'il convient de prendre en compte en permettant la construction d'annexes aux habitants. L'emprise au sol et la hauteur de ses annexes sont limitées afin de réduire leur impact sur le paysage.

### **c) Les zones d'activités économiques : UX et AUX**

*Dans les zones UX et AUX, sont interdits :*

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs, hors activité et à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

En outre, dans le secteur UXa, sont interdites les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail autres que celles mentionnées à l'article UX-2.

En outre, dans le secteur UXb, sont interdites les constructions à destination industrielle.

En outre, dans le secteur UXc, sont interdits :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

En outre, dans la zone AUX, sont interdites :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à destination de commerce de gros

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Dans les zones UX et AUX, les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Dans le secteur UXa, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être situées le long de la RN330.
- Dans les secteurs UXa et UXb et dans la zone AUX, les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.
- Dans la zone AUX, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, notamment ceux prévus par les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP)

### **Objectifs et justifications**

Les zones UX et AUX présentent une vocation principale d'activités économiques. Les objectifs sont de permettre une diversité des activités présentes tout en permettant le bon développement de la zone commerciale et la poursuite des activités en lien avec la carrière.

Permettre les habitations de gardiennage pour assurer le bon fonctionnement des activités.

Favoriser le maintien des commerces et services de proximité existant en interdisant l'artisanat et le commerce de détails en secteur UXa, à l'exception de ceux situés aux abords de la RN330, ainsi qu'en zone AUX.

En zone AUX, garantir la compatibilité des constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de créer un aménagement cohérent sur le secteur.

### **d) La zone agricole : A**

Sont notamment interdits : Tous les types d'affectations des sols et de constructions, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

Sont autorisées sous condition :

- Dans le secteur Aa :
  - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, non incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, naturelle ou forestière, et notamment à la réalisation du projet de contournement routier Nord-Ouest entre la RD 401 et la RN 330.
  - Les aménagements voiries et réseaux divers liés à l'exploitation et à la mise en valeur de la ressource gypsifère.

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
  - Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 100 mètres de bâtiments existants, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
  - La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
    - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras relevant d'une activité agricole au titre du code rural,
    - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
    - structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- Dans le secteur Azh, seuls sont autorisés :
    - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
    - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

### **Objectifs et justifications**

Dans l'ensemble de la zone A, assurer la pérennisation des activités agricoles.

Dans le secteur Aa, permettre :

- les constructions et installation agricole afin de pérenniser voire développer l'activité agricole sur la commune
- la diversification des activités agricoles existantes.
- un développement mesuré des constructions existantes à destination d'habitat.

Dans le secteur Azh, préserver et permettre la gestion des zones humides avérées sur le territoire.

### **e) La zone Naturelle : N**

Sont notamment interdits : Tous les types d'affectations des sols et de constructions, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N-2.

Sont autorisées sous condition, dans l'ensemble de la zone, y compris en secteurs Nc, Nac, Nj et Ne hormis pour le secteur Nzh :



- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics incluant les constructions à destination d'habitat si elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements autorisés.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres.
  
- En outre, dans le secteur Nc :
  - L'exploitation des carrières à ciel ouvert à condition que les accès ne se fassent que par les secteurs UXc et Nac et qu'elles soient soumises à des conditions de réaménagement qui assurent, au fur et à mesure de l'exploitation, la remise en état du site conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux.
  - Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.
  
- En outre, dans le secteur Nac :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles ne risquent pas de compromettre l'exploitation de carrières de gypse.
  - L'exploitation des carrières à ciel ouvert à condition qu'elles soient soumises à des conditions de réaménagement qui assurent, au fur et à mesure de l'exploitation, la remise en état du site conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux.
  - Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.
  
- En outre, dans le secteur Nj :
  - Les constructions d'abris de jardin.
  
- Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :
  - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

### **Objectifs et justifications**

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité.

Permettre l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes.

Dans le secteur Nc et Nac, permettre la poursuite de l'exploitation de la carrière.

Dans le secteur Nac, permettre le maintien des activités agricoles existantes.

Dans le secteur Nj, maintenir les jardins familiaux existants et permettre leur gestion.

Dans le secteur Nzh, préserver et permettre la gestion des zones humides avérées sur le territoire.

## **2. Justifications des règles édictées à l'article 4**

### **a) Les zones d'habitat : UA et UB**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- Zone UA : 25 %
- Zone UB : 35 %
- Secteur UBb : il n'est pas fixé de règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Zone UA : 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère,
- Zone UB : 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère,
- Secteur UBa : 15 mètres.
- Secteur UBb : 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère,

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Zone UA :
  - soit à l'alignement des voies publiques,
  - soit avec un retrait identique à celui d'une construction voisine existante. Toutefois, l'implantation totale des constructions en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique dans une bande comprise entre l'alignement et 30 m de profondeur est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'une clôture définie par l'article 5 du présent règlement et dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.
- Zone UB :
  - soit à l'alignement des voies publiques,
  - soit avec un retrait identique à celui d'une construction voisine existante. Toutefois, l'implantation totale des constructions en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique dans une bande comprise entre 5 et 25 m de profondeur est autorisée.
- Secteurs UBa et UBb : Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Zones UA et UB :
  - Soit sur une seule limite séparative latérale et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives (avec un retrait égal au minimum à la moitié de la hauteur de la construction en cas d'ouverture avec un minimum de 4 mètres ou au moins égal à 2,50 m en cas de façade aveugle),
  - Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives (avec un retrait égal au minimum à la moitié de la hauteur de la construction en cas d'ouverture avec un minimum de 4 mètres ou au moins égal à 2,50 m en cas de façade aveugle).
- Secteur UBa :
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
  - Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives.
- Secteur UBb : il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale

- Zones UA et UB (en dehors du secteur UBb) : 4 mètres.
- Secteur UBb : il n'est pas fixé de règle

**Objectifs et justifications**

Le règlement des zones UA et UB a pour objectif de maintenir les formes urbaines existantes et créer une cohérence entre les zones d'habitat existantes et futures.

L'emprise au sol : Préserver les morphologies des zones urbaines existantes tout en assurant une densification des espaces à urbaniser en cohérence avec les espaces urbanisés existants.

Laisser une souplesse pour le développement des équipements et des activités liés à la santé sur le secteur UBb.

Les hauteurs : Maintenir les hauteurs existantes en limitant l'impact visuel de constructions potentielles en toiture terrasse dans les zones d'habitat existantes.

L'emprise et la hauteur ne sont pas réglementées pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières qui marquent le tissu urbain.

Implantation des constructions par rapport aux voies : maintenir la morphologie urbaine existante. Il existe une plus grande souplesse réglementaire pour l'opération récente au Sud-Est du bourg du fait de la présence d'habitat collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Respecter le mode d'implantation actuel des constructions.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Permettre une certaine souplesse pour l'édification des constructions.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle d'implantation n'est imposée dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement urbain préétabli.

**b) La zone d'équipements publics et d'intérêt collectif : UE**

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres pour les routes départementales
- 10 mètres pour les voies communales

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Objectifs et justifications**

Un recul par rapport aux voies est instauré pour les constructions autres que celles liées aux équipements publics afin de limiter leur impact sur le paysage urbain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle d'implantation n'est imposée dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement urbain préétabli.

### **c) Les zones d'activités économiques : UX et AUX**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- Secteurs UXa et UXb et zone AUX : 70 %
- Secteur UXc : il n'est pas fixé de règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Secteurs UXa et UXb et zone AUX : 14 mètres
- Secteur UXc : 27 mètres

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Secteurs UXa et UXb et zone AUX : en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement de la voie ;
- Secteur UXc :
  - Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
  - Soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Secteurs UXa et UXb et zone AUX :
  - Soit sur une seule limite séparative latérale et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives de 5 mètres minimum,
  - Soit sur les deux limites séparatives formant l'angle d'une parcelle et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives de 5 mètres minimum,
  - Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives de 5 mètres minimum.
  - Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives jouxtant la zone UB
- Secteur UXc :
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- Soit en respectant un retrait au moins égal à la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 5 mètres. Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 2,5 m, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

### **Objectifs et justifications**

Le règlement des zones d'activités a pour objectif de maintenir les formes urbaines existantes et de créer une cohérence entre la zone UXa et la zone AUX.

#### L'emprise au sol :

L'emprise au sol autorisée permet d'assurer au besoin un développement des activités existantes ou un renouvellement des activités dans de bonnes conditions.

Permettre une densification du tissu économique existant.

Les hauteurs : Harmoniser les hauteurs sur l'ensemble des zones d'activités. Permettre une hauteur plus importante pour les activités en lien avec l'exploitation de la carrière.

L'emprise et la hauteur ne sont pas réglementées pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières qui marquent le tissu urbain.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies :

En UXa, UXb et AUX, un retrait est imposé afin d'assurer une bonne fonctionnalité des activités vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

En UXc, laisser de la souplesse pour la réalisation de nouvelles constructions à vocation d'activité en lien avec la carrière.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Règlement souple en rapport avec la vocation de la zone.

Néanmoins, la volonté est de limiter les impacts éventuels de la zone d'activités vis-à-vis des zones résidentielles.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle d'implantation n'est imposée dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement urbain préétabli.

### **d) La zone agricole : A**

#### La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres pour les constructions à destination agricole
- 12 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitat



Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres pour les routes départementales
- 10 mètres pour les voies communales

**Objectifs et justifications**

**Hauteur des constructions**

Maîtriser la hauteur pour les habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

Permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle d'implantation n'est imposée dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

**e) La zone naturelle : N**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder, dans le secteur Nj, 6 m<sup>2</sup> par unité foncière.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- Zone N, hors secteur Nj : 15 mètres
- Secteur Nj : 2,50 mètres

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres pour les routes départementales
- 10 mètres pour les voies communales

### **Objectifs et justifications**

**Emprise au sol :** Dans le secteur Nj, permettre une faible emprise des abris de jardin afin de préserver le caractère naturel du site.

### **Hauteur des constructions**

Maîtriser la hauteur pour les habitations, ainsi que pour les abris de jardin au sein du secteur Nj, afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle d'implantation n'est imposée dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

## **3. Justifications des règles édictées à l'article 5**

### **Objectifs et justifications : Les zones d'habitat UA et UB**

Créer une cohérence architecturale et urbaine entre les zones d'habitat existantes.

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Respecter l'architecture existante.

Maintenir les qualités architecturales des constructions d'intérêt patrimonial.

Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine.

Favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune.

### **Qualité environnementale**

Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

**Objectifs et justifications : zone UE**

**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Maintenir les qualités architecturales des constructions d'intérêt patrimonial.

**Qualité environnementale**

Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

Faciliter le recyclage des déchets

**Objectifs et justifications : Les zones d'activités économiques UX et AUX**

Créer une cohérence architecturale et urbaine entre les zones d'activités existantes et la zone d'activités future.

**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune.

**Qualité environnementale**

Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

Limitier l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

**Objectifs et justifications : La zone agricole A**

**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Maintenir les qualités architecturales des constructions d'intérêt patrimonial.

Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

**Qualité environnementale**

Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

Faciliter le recyclage des déchets

**Objectifs et justifications : La zone naturelle N**

**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Maintenir les qualités architecturales des constructions d'intérêt patrimonial.

Laisser de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

**Qualité environnementale**

Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

Faciliter le recyclage des déchets

**4. Justifications des règles édictées à l'article 6**

**a) Les zones d'habitat : UA et UB**

**Surfaces éco-aménageables**

L'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre à hauteur de :

- Zone UA : 50 %
- Zone UB et secteur UBa : 45 %
- Secteur UBb : 10 %

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige minimum est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**Plantations existantes**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

**Marge de recul**

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Objectifs et justifications**

Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.

Limiter l'imperméabilisation des propriétés.

Favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie.

Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.

Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

En zone UB uniquement, afin de favoriser l'implantation des équipements, des commerces et des activités de service, il est fait le choix d'exempter ces constructions des règles relatives aux surfaces éco-aménageables.

En secteur UBb, laisser une plus grande souplesse pour l'édification des constructions liées à la santé.

### **b) La zone d'équipements publics et d'intérêt collectif : UE**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

### **Objectifs et justifications**

Maintenir la végétation existante tout en laissant de la souplesse pour l'édification de constructions à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif.

### **c) Les zones d'activités : UX et AUX**

L'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre à hauteur de :

- Secteur UXa et zone AUX : 10 %
- Secteur UXb : 30 %
- Secteur UXc : il n'est pas fixé de règle

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

En secteurs UXa et UXb, la plantation d'un arbre de haute tige minimum est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.



### **Plantations existantes**

En secteurs UXa et UXb, les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

### **Marge de recul**

En secteurs UXa et UXb, à l'exception des accès, les marges de recul sur voie sont paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 25 m<sup>2</sup>.

### **Aires de stationnement en surface**

En secteurs UXa et UXb, les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**En zone AUX,** les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4 du PLU) notamment concernant la plantation des espaces libres et le traitement paysager des marges de recul, des aires de stationnement en surface et des aires de stockage.

#### **Objectifs et justifications**

Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.

Limiter l'imperméabilisation des propriétés.

Favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie.

Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.

Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

#### **d) La zone agricole : A**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales.

#### **Objectifs et justifications**

Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.

#### **e) La zone naturelle : N**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Dans le secteur Nac, afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales.

En secteurs Nc et Nac, il est imposé des conditions de réaménagement qui assurent, au fur et à mesure de l'exploitation de carrières à ciel ouvert, la remise en état du site conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux avec la restitution de la butte paysagère boisée.

### **Objectifs et justifications**

Maintenir la biodiversité dans les espaces naturels.

Dans le secteur Nac, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.

Dans les secteurs Nc et Nac, prendre en compte le réaménagement de la carrière après son exploitation.

## **5. Justifications des règles édictées à l'article 7**

Rappel des normes de stationnement des véhicules motorisés en zone urbaine :

- Habitat (Zone UA et UB):
  - au moins 2 places par logement dont une au moins est couverte.
  - au moins 0,4 place par unité d'hébergement.
- Bureaux (UA, UB, UX et AUX) : 1 place par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de SdP
- Artisanat et commerce de détail, activités de services (UA, UB, UX et AUX) : au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Dans le secteur UBb : au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Industrie, entrepôt et commerce de gros (UX) : 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
- Hébergement hôtelier et touristique (UA, UB, UX et AUX) :
  - Au moins 1 place par chambre.
  - 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.
- Restauration (UA, UB, UX et AUX) : au moins 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (UA, UB, UE, UX et AUX) : nombre de places en fonction des besoins

### **Objectifs et justifications**

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions.

**Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration**, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile. Le nombre de places de stationnement imposé est moins important dans les zones les plus denses (centre ancien et opération récente).

Les normes de places de stationnement pour **les constructions à destination de bureaux** ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

**Pour les constructions à destination d'activités économiques** (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie et entrepôt), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics**, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement pour les constructions à destination d'habitat et de bureaux.

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable. Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

## **6. Justifications des règles édictées à l'article 8**

### **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## 7. Justifications des règles édictées à l'article 9

### Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

### C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

---

Le PLU définit 3 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Extension du cimetière	Commune	1736,4
2	Extension de la maison médicale	Commune	1728,9
3	Sente	Commune	403,0

Les emplacements réservés présentés ci-avant sont déjà inscrits dans le PLU approuvé en 2010 à l'exception de l'emplacement réservé n°2 pour l'extension de la maison médicale.

Les emplacements réservés n°1 et 2 ont été reconduits ou créés afin de permettre l'adaptation des équipements publics existants en vue de répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

L'emplacement réservé n°3 a été conservé afin de développer le réseau de liaisons douces sur le territoire communal conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## **D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**

---

Le bourg de Saint Soupplets est dans sa quasi-totalité inscrit dans la zone C du PEB de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. La présence de cette zone limite fortement les possibilités de densification des espaces bâtis puisque seules les constructions individuelles non groupées en matière d'habitat y sont autorisées de manière limitée.

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet néanmoins d'accueillir de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles dans la limite de ce que permet le Plan d'Exposition au Bruit. Ainsi, un potentiel de 21 logements est estimé au sein de l'entité urbaine existante, permettant de répondre partiellement au point mort.

### Le règlement et le zonage

Le secteur UBa présent dans le PLU approuvé en 2010 (emprise au sol limitée à 25 %) a été supprimé et reclassé en zone UB où l'emprise au sol maximale autorisée est de 35 %.

Les règles d'implantation sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte et sur une limite séparative latérale dans les zones UA et UB.

## **E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

---

Sont considérés comme des STECAL, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones agricoles et naturelles qui autorisent des constructions.

Le secteur Nj en zone naturelle est considéré comme un STECAL au présent PLU.

*Le secteur Nj*



**Le secteur Nj**, d'une superficie de 1,6 ha, couvre les jardins familiaux qu'il convient de pérenniser et y permet la construction d'abris de jardin. Leur emprise au sol est limitée à 6 m<sup>2</sup> par unité foncière et leur hauteur à 2,50 mètres.



## **V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES**

### **A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national**

---

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

*« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :*

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux, des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU de Saint Soupplets doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

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

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

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

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

## **B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.**

---

Le territoire communal est composé sur le quart Sud-Ouest d'espaces naturels boisés, le reste du territoire étant occupé par des espaces agricoles. Enfin, il est traversé au Nord par le ru des Avenes.

Les espaces naturels boisés sont en grande partie couverts par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Forêt de Montgé-en-Goële ». Ces éléments sont développés dans la partie diagnostic (chapitre II.B. Les composantes naturelles).

Dans le cadre du PADD du territoire communal et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger ces différents espaces indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir le développement urbain en densification et renouvellement des espaces bâtis du bourg et en continuité immédiate de celui-ci pour les

activités économiques sur un espace agricole cerné par les espaces bâtis et la voie de contournement.

**Comparativement au PLU approuvé en 2010, la révision du PLU permet une meilleure protection des espaces naturels et agricoles en raison du reclassement en zone à protéger (A ou N) de 39,4 ha de zone à urbaniser.**

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VIII du présent rapport de présentation.

### **RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPÉRÉ AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES**

Le développement de l'habitat sur la commune de Saint Soupplets est fortement limité par la présence du Plan d'Exposition au Bruit concernant la presque totalité du bourg. En effet, en zone C du PEB, seules sont autorisées les constructions d'habitations individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Sur les dernières années écoulées, la réalisation d'un programme important de développement d'habitat (environ 150 logements), en continuité urbaine au Sud-Est du bourg, va induire à court terme un déséquilibre du « couple » population/emplois en faveur de la croissance démographique.

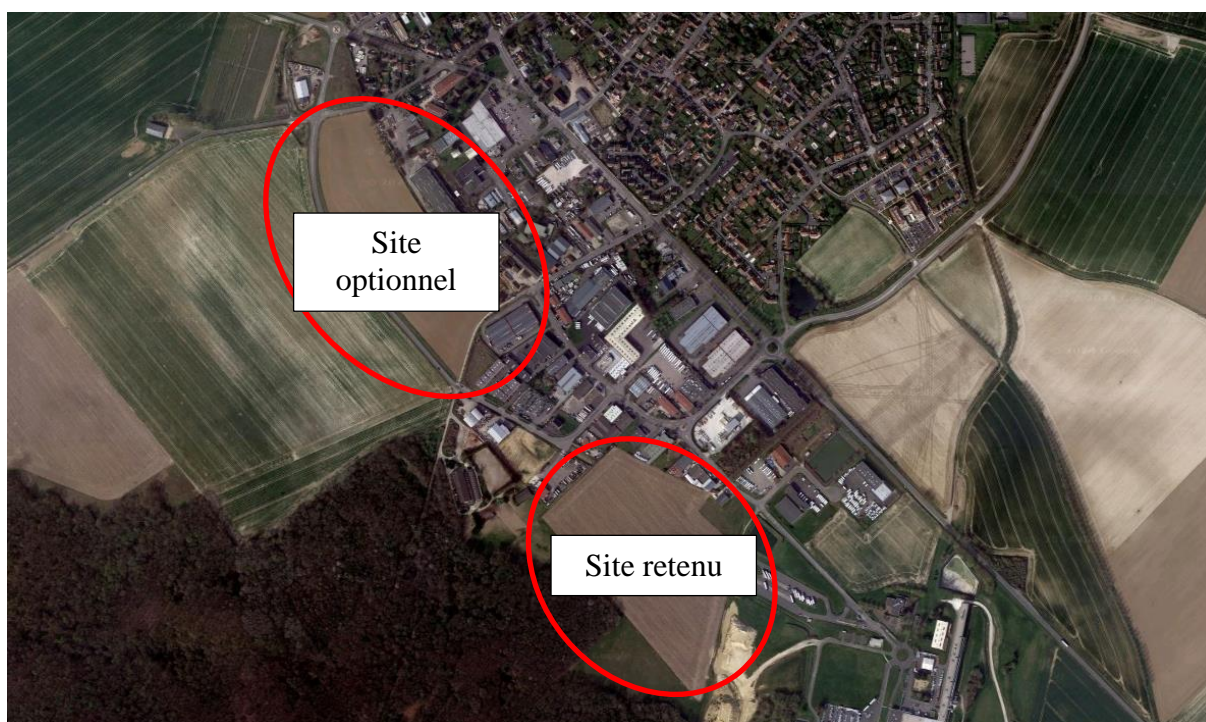
Dans le cadre de la révision du PLU, la volonté municipale est de maintenir ce « couple » population/emplois autour d'un actif pour un emploi. C'est pourquoi, la municipalité envisage un développement des activités économiques à l'horizon du PLU sur une superficie d'environ 4,7 ha, tout en permettant la réalisation de quelques logements au sein du bourg.

Un scénario de développement de substitution consistant à ne pas envisager l'extension de la zone d'activités économiques existantes a été analysé. Dans ce scénario, le nombre d'emplois existants sur le territoire serait globalement maintenu. Ce scénario alternatif n'a pas été retenu pour les différentes raisons suivantes :

- Il ne permet pas de maintenir le « couple » population/emplois à un actif pour un emploi et ne vise donc pas le rapprochement des actifs à leur lieu de travail pour diminuer les déplacements domicile/travail.
- Ce scénario ne répond pas à la demande soutenue et régulière d'entreprises de venir s'implanter sur la commune ou de s'y développer pour celles déjà présentes.
- Ce scénario ne répond pas à l'attractivité économique de la commune qui va se renforcer dans les années à venir, notamment pour les raisons suivantes :
  - d'une manière générale, la reprise de la croissance économique au niveau national suite à la pandémie subie actuellement.
  - d'une manière locale, le projet de développement d'une 2<sup>e</sup> ligne de production au sein de l'établissement KNAUF, entreprise implantée depuis 40 ans et qui constitue une locomotive économique sur le territoire.

- le développement d'un projet alternatif en réflexion actuellement suite à l'abandon du développement du terminal T4 à l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle.
- la réflexion sur le déploiement d'un second « Marché de Rungis » au sein du triangle de Gonesse qui va donner un nouvel élan économique au Nord de l'Ile de France.
- l'effet d'entraînement socio-économique lié à l'organisation des jeux olympiques de 2024.
- l'arrivée du Grand Paris Express jusqu'au Mesnil-Amelot.
- le projet de développement d'un campus d'excellence autour des métiers de l'aéronautique initié par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, en partenariat avec notamment la Région Ile-de-France, le département de Seine et Marne, Aéroport de Paris...

En outre, un second scénario a été étudié avec un positionnement de la nouvelle zone d'activités économiques entre le contournement et la zone d'activités existantes.



Le site situé aux abords du contournement routier n'a pas été choisi puisqu'il ne permettait pas, au vu de sa localisation, de répondre au besoin inhérent à l'entreprise KNAUF en matière de stationnement et de circulation des poids lourds.

## VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Répondre aux objectifs de densification du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France tout en prenant en compte les contraintes liées à la présence de la zone C du PEB de l'aéroport Charles-de-Gaulle sur la quasi-totalité de l'espace urbanisé de Saint Soupplets.</p> <p>Prévoir un nombre de logements suffisant afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de pallier le desserrement des ménages à venir</li> <li>- de maintenir un équilibre avec le développement constant de l'activité économique et de l'emploi.</li> </ul> <p>Accueillir les nouvelles populations issues de l'opération récente située au Sud-Est du bourg</p>	<p>Accueillir un habitat résidentiel limité au sein du tissu urbain</p>		<p>De plus, le règlement permet une densification des espaces d'habitat existants dans la limite des possibilités offerte par la présence de la zone C du PEB.</p>

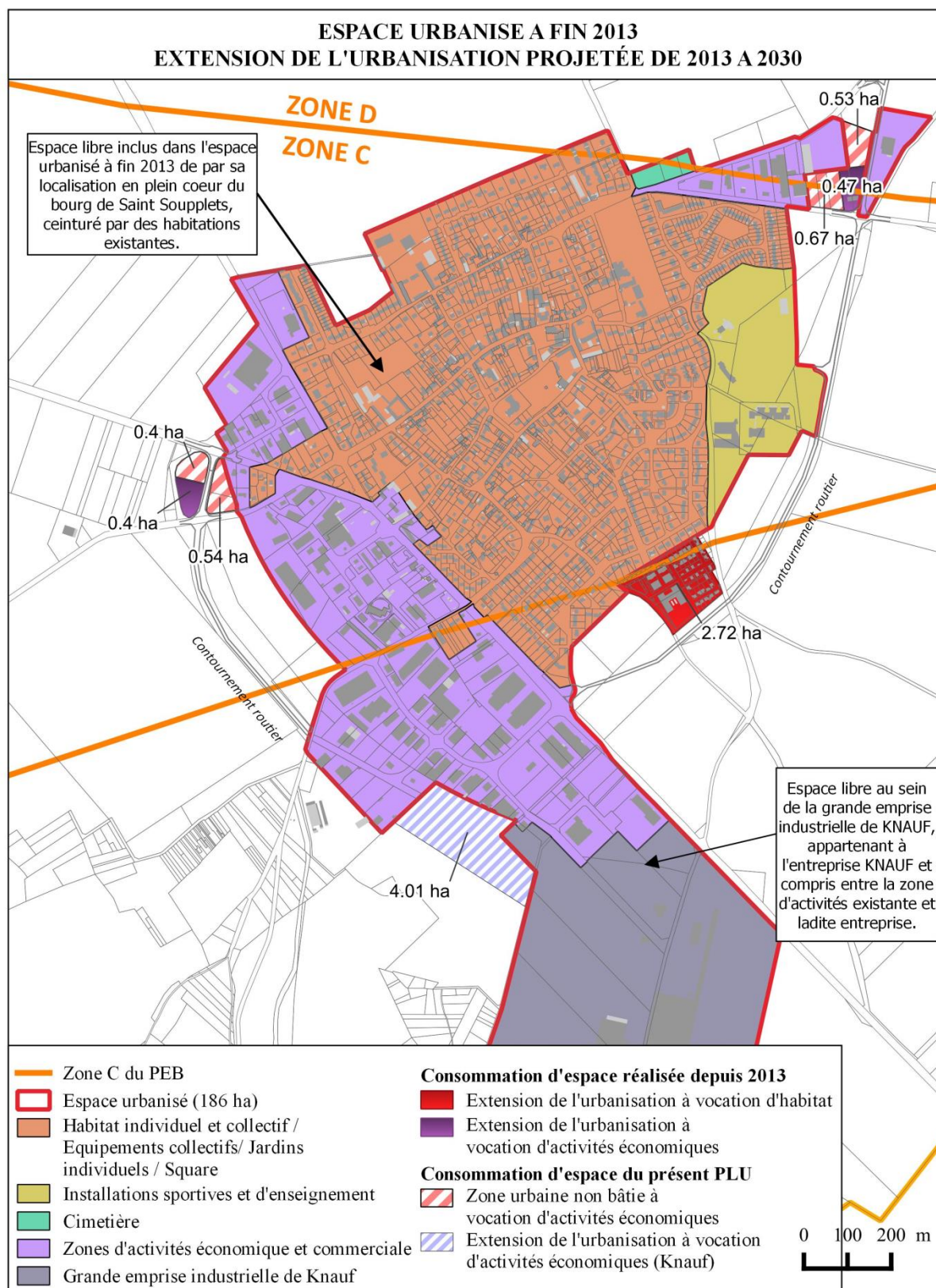
Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Poursuivre le développement des zones d'activités et améliorer la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités existantes afin de maintenir leur attractivité.</p> <p>Maintenir et développer les commerces de proximité et les services présents sur la commune.</p> <p>Maintenir et développer les emplois présents sur le territoire (entreprises dans les zones d'activités, commerces, emplois agricoles...).</p>	Renforcer l'attractivité des zones d'activités existantes et poursuivre leur développement de façon mesurée	Une OAP encadre l'urbanisation de l'extension de la zone d'activités existante.	<p>L'extension de la zone d'activités économiques existante fait l'objet d'une zone particulière AUX permettant sa mise en œuvre et imposant le respect de l'OAP.</p> <p>De plus, la zone d'activités existante est classée en zone UX (secteurs UXa, UXb ou UXc) permettant le maintien et le développement des activités existantes.</p>
	Développer l'offre commerciale et de service	-	<p>Le secteur UXb ayant pour vocation principale le commerce est maintenu pour pérenniser la zone commerciale.</p> <p>De plus, les constructions à destination artisanales et commerciale de détails sont autorisées dans les zones urbaines UA et UB pour favoriser les commerces et services de proximité.</p>
Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.	Préserver l'activité agricole	-	Afin de maintenir les activités agricoles, l'ensemble des espaces agricoles sont préservés grâce au maintien de la zone A.



Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Continuer à offrir la même qualité d'équipements et de services aux habitants existants et à venir de Saint Soupplets et à ceux des communes alentour.</p> <p>Pérenniser les équipements scolaires existants (notamment l'école maternelle).</p> <p>Développer l'école élémentaire au regard du développement urbain (ouverture de classes en fonction du développement de la population).</p>	Maintenir et développer les espaces dévolus aux équipements collectifs	-	<p>Afin de maintenir et développer les équipements collectifs, ceux-ci sont autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage hormis dans le secteur Azh pour la protection des zones humides.</p> <p>En outre, une zone UE a été instaurée afin de permettre le maintien des pôles d'équipements et leur développement.</p> <p>Enfin des emplacements réservés ont été instaurés afin de permettre le développement des équipements et notamment pour l'extension du cimetière et l'extension de la maison médicale (création d'un secteur particulier UBb).</p>
Poursuivre le développement des communications numériques.	Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques	-	L'article 9 du règlement impose que dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.
Favoriser le développement des énergies renouvelables	Optimiser les réseaux d'énergie	Dans les OAP, des orientations ont été définies afin de limiter les consommations d'énergie et de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables au sein de la future zone d'activités économiques.	L'article 5 de l'ensemble des zones définit des prescriptions en matière de qualité environnementale et notamment l'utilisation préférentielle des énergies renouvelables et une orientation des bâtiments adaptée afin de favoriser les apports de lumière et de chaleur naturelles.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation de l'identité patrimoniale de Saint Soupplets, notamment, son centre ancien et les éléments constitutifs du paysage,</li> <li>- le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village,</li> </ul>	Préserver l'identité patrimoniale de Saint Soupplets		<p>Afin de préserver l'identité de Saint Soupplets, dans chacune des zones, sont définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante.</p> <p>De plus, le patrimoine remarquable a été répertorié sur le plan de zonage et est protégé au titre du Code de l'Urbanisme.</p>
	Préserver ou améliorer la qualité des entrées dans la commune	-	-
<p>Préserver les boisements présents sur le territoire communal et notamment les boisements liés à la ZNIEFF de « Butte de Montgé-en-Goële » et le bois de la Consuite présent au Nord du territoire communal.</p> <p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant les petits éléments de nature (alignement d'arbres, petits boisements)</li> <li>- Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : la ZNIEFF « Butte de Montgé-en-Goële », les espaces agricoles,...</li> <li>- Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité.</li> <li>- Préservant le réseau hydrographique communal : le ru des Avernoes et le ru Gibot</li> <li>- Contribuer à atteindre les objectifs de bon état global ainsi que de bon état chimique et écologique pour le ru des Avernoes et le ruisseau de la Théroanne.</li> <li>- Préserver une qualité de l'air satisfaisante</li> </ul>	Préserver et conforter la trame verte et bleue et les éléments naturels et paysagers de qualité	<p>2 OAP thématiques ont été réalisées afin de promouvoir un développement urbain durable et de préserver les éléments de la trame verte et bleue.</p> <p>Au sein de l'OAP sectorielle, des orientations ont été définies afin de préserver certains éléments porteurs de biodiversité mais également pour favoriser le paysagement de la zone AUX.</p>	<p>Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre du code de l'urbanisme : les Espaces Boisés Classés, les boisements, les alignements d'arbres, haies, ripisylves, merlons paysagers, les espaces libres protégés ainsi que les cours d'eau.</p>
	Envisager un développement urbain respectueux de l'environnement et du paysage	<p>De plus, des orientations en matière ont été définies pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion des eaux pluviales afin de respecter au maximum le cycle de l'eau,</li> <li>- la gestion des déchets pour limiter leur impact sur l'environnement.</li> </ul>	<p>De plus, les lisières de 50 mètres liée au boisement figurent sur le plan de zonage à titre informatif.</p> <p>L'article 6 du règlement du PLU, dans les zones urbaines et à urbaniser, impose une superficie minimale à consacrer à des espaces végétales en pleine terre.</p> <p>Enfin, les zones A et N permettent la préservation des espaces agricoles et naturels.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Poursuivre et terminer le contournement routier Nord-Ouest entre la RD401 et la RN330 Nord afin de renforcer le report de trafic depuis la traversée du bourg vers le contournement</p> <p>Maintenir l'offre de stationnement public dans le bourg</p> <p>Maintenir et conforter les lignes de transport en commun en lien avec le développement urbain afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p>	<p>Poursuivre la réalisation du contournement entre la RD 401 Ouest et la RN 330 Nord et adapter les infrastructures existantes</p>	-	<p>Le zonage et le règlement permettent la réalisation de la fin du contournement de Saint Soupplets.</p> <p>L'article 8 de l'ensemble des zones permet d'imposer un aménagement de voirie qui évite toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.</p>
<p>Pérenniser et conforter les liaisons douces existantes afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers</p>	<p>Préserver, mettre en valeur et développer le réseau de liaisons douces</p>		<p>L'ensemble des cheminements piétonniers sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux.</p> <p>Un emplacement réservé (n°3) a été inscrit sur le plan de zonage pour la réalisation d'une sente.</p>



*L'espace urbanisé est établi conformément aux orientations réglementaires du SDRIF.*

## VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

### A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Objectif du SDRIF pour la commune de Saint Souplets	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
<p>La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux ». A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.</p>	<p>La commune de Saint Souplets prévoit une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de son espace urbanisé à fin 2013.</p> <p>Depuis 2013, 3,6 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés en extension de l'urbanisation existante à fin 2013.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,72 ha à vocation d'habitat,</li> <li>• 0,87 ha à vocation d'activités économiques.</li> </ul> <p>A l'horizon 2030, l'extension de l'urbanisation projetée sur la commune de Saint Souplets correspond à 6,15 ha à vocation d'activités économiques,</p> <p><b>Ainsi, les extensions à l'horizon du SDRIF, entre 2013 et 2030, représentent ainsi 9,74 ha soit de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé à fin 2013.</b></p> <p><b>le projet communal envisagé est compatible avec les orientations du SDRIF, dans la mesure :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il permet de poursuivre et de conforter la dynamique du développement économique sur la commune et de maintenir un équilibre entre le développement de l'habitat et de l'activité économique,</li> <li>- il permet de conforter la polarité historique de Saint Souplets vis-à-vis des communes rurales alentour.</li> <li>- il répond à un besoin économique développé au chapitre 1a), notamment en permettant le développement de l'établissement KNAUF.</li> </ul> <p><b>En outre, il est important de souligner que dans le cadre de la présente révision du PLU, 39,4 ha de zones à urbaniser présentes dans le PLU approuvé en 2010 sont désormais supprimées et reclassées en zones agricole ou naturelle.</b></p>

Objectif du SDRIF pour la commune de Saint Soupplets	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
Préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes	L'ensemble des espaces agricole et naturel, excepté les extensions de l'urbanisation évoquée ci-avant, ont été maintenus en zone agricole ou naturelle au PLU afin d'assurer leur protection et de garantir leur bonne fonctionnalité.
Préservation des espaces boisés et des espaces naturels	De plus, les boisements de grande envergure, hormis ceux impactés par la carrière, sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU) ou du code de l'urbanisme.

Enfin, la commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

### La densité humaine et d'habitat

La quasi-totalité de l'espace urbanisé de la commune de Saint Soupplets est incluse dans le périmètre de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Charles de Gaulle.

D'après l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, dans la zone C du PEB, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception notamment :

- des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

Ainsi, la présence du PEB interdit la densification des espaces d'habitat et de ce fait, rend impossible l'atteinte de l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine.

Néanmoins, il est estimé, à partir du potentiel de « densification » des espaces libres à l'intérieur des espaces d'habitat existants, le pourcentage d'augmentation de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

Sur la commune, le potentiel de « densification » des espaces libres est relativement faible puisque, de par la présence de la zone C du PEB, seuls les logements individuels isolés peuvent être programmés sur les espaces libres identifiés à l'intérieur des espaces d'habitat.



Ce potentiel est estimé à 21 logements, auxquels sont ajoutés les 56 logements réalisés depuis 2013<sup>5</sup>.

### Bilan relatif à la densité des espaces d'habitat (2013-2030)

Nombre de logements au 1er janvier 2014	1239
Nombre de logements supplémentaires entre 2013 et 2030 au sein de l'espace d'habitat de 2013	77
Surface de l'espace urbanisé à vocation d'habitat à fin 2013 (ha)	82
<b>Densité des espaces d'habitat en 2030 (lgts / ha)</b>	<b>16,0</b>
<b>Densité des espaces d'habitat de référence en 2013 (lgts/ha)</b>	<b>15,1</b>
<b>Evolution 2013-2030</b>	<b>6,3%</b>

Ainsi, à l'horizon 2030 une augmentation de 6,3 % de la densité des espaces d'habitat peut être envisagée sur Saint Soupplets dans le respect des fortes contraintes d'urbanisation dues à la présence du PEB.

### Objectif relatif à la densité humaine (2013-2030)

<b>Densité humaine fin 2013</b>	<b>Densité humaine à l'horizon 2030 (+10 % par rapport à 2013)</b>	<b>Nbr d'habitants et/ou d'emplois nécessaire pour atteindre l'objectif du SDRIF</b>
26,5	29,2	484

L'augmentation de la densité humaine ne peut se réaliser que par l'augmentation du nombre d'emplois au sein des zones d'activités existantes dans la mesure où les logements créés dans les espaces d'habitat permettront uniquement de pallier partiellement le point mort et n'apporteront pas de population nouvelle.

Ainsi, les 484 personnes à accueillir à l'horizon 2030 d'après les objectifs du SDRIF ne peuvent être envisagés que par l'augmentation du nombre d'emplois sur l'espace urbanisé existant en 2013. La création de 484 emplois au sein des zones d'activités existantes ne semble pas réalisable comme le démontre l'étude de densification réalisée sur les zones d'activités (voir chapitre I.B.2).

### Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

<sup>5</sup> Source SYTADEL, logements autorisés sur la commune entre 2013 et 2020 avec la déduction des 154 logements réalisés en extension de l'urbanisation

**Capacité d'accueil à l'horizon 2030**

Nombre d'habitant au 1er janvier 2014 (INSEE)	3253
Nombre d'emploi au 1er janvier 2014 (INSEE)	1714
Surface de l'espace urbanisé (ha)	187
<b>Densité humaine fin 2013 (pers/ha)</b>	<b>26,5</b>
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2014 et 2030 (estimation démographique)	376
Nombre d'emplois supplémentaires entre 2014 et 2030*	88
Extension de l'urbanisation entre 2014 et 2030	9,74
<b>Densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé de 2030</b>	<b>27,6</b>
<b>Augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030</b>	<b>4,2%</b>

*\*INSEE2020 + création de 86 emplois par densification et 52 emplois par densification*

Entre 2013 et 2030, conformément aux orientations du SDRIF, la capacité d'accueil va croître d'environ 4,2 % passant ainsi de 26,5 personnes/ha à 27,6 personnes/ha sur la commune de Saint Soupplets.

## **B. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France**

### **Constructions à usage d'habitation**

*Le taux de motorisation des ménages sur la commune de Saint Soupplets*

	<b>2018</b>
Nombre de ménages	1203
Ménages possédant une voiture	494
Ménages possédant 2 voitures ou plus	612
Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les bourgs, villages et hameaux	2,3 véhicules/ménage
<b>Taux de motorisation des ménages</b>	<b>1,58 véhicule/ménage</b>

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,3 places par logement pour la commune de Saint Soupplets.

Ainsi, le règlement de la commune de Saint Soupplets est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose au moins 2 places de stationnement par logement.

### **Construction à usage de bureaux**

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau.

Ainsi, le règlement de la commune de Saint Soupplets est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

### **Stationnement vélos**

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans les règlements de PLU.

Le règlement de la commune de Saint Soupplets est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles :

- Construction à destination d'habitation (ensemble d'habitation ou groupant au moins 2 logements) :
  - Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - Au moins 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : au moins 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
- Construction accueillant un service public :
  - Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

- Au moins 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : a minima 1 place pour 3 à 5 élèves.

### **C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

---

Le PLU de la commune de Saint Soupplets est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieux urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs en développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysages et la mise en place de solutions alternatives telles que les bassins de rétention ou la création de noues. Le document préconise également la réalisation de poches de stationnement avec des revêtements poreux pour diminuer la quantité d'eau de ruissellement.

Dans le règlement du PLU prévoit diverses prescriptions pour ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- L'article 6 de chacune des zones impose une superficie minimale de l'unité foncière devant être végétalisée en pleine terre permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.
- L'article 9 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).
- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

La commune de Saint Soupplets préserve les terres agricoles communales ainsi que les éléments fixes du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Le PLU met en place un zonage ainsi qu'un règlement spécifique « Azh »/ «Nzh » permettant de préserver les zones humides avérées.

De plus, l'ensemble des zones humides potentielles (enveloppe d'alerte des zones humides de classe B de la DRIEAT) sont reportées sur le plan des informations. Dans le règlement, il est indiqué que dans ces zones « pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol ».

## **D. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

---

Des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sont identifiés sur la commune de Saint Soupplets par le SRCE :

- La préservation des cours d'eau

Les rus des Avernoes et de Gibot, identifiés dans le SRCE sont présentés dans le rapport de présentation 2a. Le PADD, le zonage et le règlement permettent de préserver ces deux rus au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- La préservation et la restauration des corridors de la sous-trame arborée et la préservation du réservoir de biodiversité en lien avec les buttes des Monts de la Goële

La sous-trame arborée est préservée grâce au règlement et au zonage du PLU par un classement en zone naturelle des boisements. De plus, les boisements, en dehors de ceux concernés par la carrière, sont préservés au titre du Code de l'Urbanisme (L. 113-1 ou L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).

## **E. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)**

---

La commune de Saint Soupplets est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où la commune n'est pas identifiée comme territoire à risques importants (TRI).

L'unique risque en matière d'inondation sur le territoire est lié à de possibles remontées de nappes. Ce risque est présenté dans le rapport de présentation 2.2. Il présente peu d'enjeux pour le territoire car les nappes affleurantes sont localisées sur des espaces agricoles et l'extrémité Est de l'urbanisation.

## **F. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

---

Par délibération du 3 juillet 2020, le conseil communautaire de la CA du Pays de Meaux a décidé d'engager l'élaboration du 3<sup>e</sup> PLH. Par délibération du 16 juin 2023, le conseil communautaire a arrêté le projet afin de le soumettre aux communes. Pour la commune de Saint Soupplets, le PLH prévoit 17 logements sur la période du PLH soit 3 lgts/an.

Au sein de l'espace urbanisé, on peut considérer un potentiel de création de 12 logements par comblement de dents creuses et ce en tenant compte du fait que la quasi-totalité de l'espace urbanisé de la commune de Saint Soupplets est incluse dans le périmètre de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Charles de Gaulle. En outre, un projet de renouvellement urbain pour la création de 9 logements est en cours de réflexion rue du Général Maunoury.

Ainsi, la capacité de densification de l'espace bâti de Saint Soupplets est estimée à 21 logements permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH de la CA du Pays de Meaux.

## **VIII. -PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

---

#### **1. RESSOURCE EN EAU**

##### **a) Alimentation en eau potable**

##### Captages d'alimentation en eau potable

Le territoire compte quatre captages d'alimentation en eau potable (AEP). Les deux captages situés au sud-ouest du bourg sont abandonnés. Le dossier indique que « l'un a été déconnecté du réseau d'alimentation d'eau potable et l'autre a été rebouché depuis longtemps ». Les deux autres forages (celui situé au lieu-dit La Treille « BSS n°01548X0048/C » et celui situé au lieu-dit Le Pont de Volleron « BSS n°01544X1051/F ») alimentent l'usine de traitement d'eau potable de la Treille.

Le SDAGE Seine-Normandie identifie un captage AEP (eaux souterraines) sur la commune Saint Soupplets. Celui-ci est classé en cas 1 et 2 où les communes sont invitées à poursuivre la surveillance de l'évolution de la qualité de leur captage et à prendre des mesures nécessaires pour la non dégradation de leur ressource.

D'après le schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) de Seine-et-Marne de décembre 2020, la disponibilité de la ressource en eau n'est pas garantie : « un seul captage reste actif à Saint Soupplets. Il est préconisé soit une réhabilitation du captage 01548X0048, soit un nouveau captage à proximité immédiate dans l'enceinte de l'usine de traitement de la Treille (Saint-Soupplets), soit une interconnexion au réseau du SAEF Meaux, soit avec la nouvelle ressource d'Oissery (SAEP Goële Est) ».

##### Eau potable

L'eau potable consommée par les Saint-Sulpiciens provient de l'unité de traitement de la Treille implantée à Saint Soupplets.

L'unité de traitement a été mise en service en 2011 afin de réduire la dureté de l'eau distribuée. Elle possède une capacité de production d'environ 1 500 m<sup>3</sup>/j.

D'après les données du ministère chargé de la santé<sup>6</sup>, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés en 2023.

---

<sup>6</sup> <https://orobnat.sante.gouv.fr>, consulté le 31/08/2023



Depuis 2008, le gestionnaire de la distribution d'eau potable est la SAUR par voie d'affermage, la durée du contrat est de 15 ans. A Saint Soupplets, il existe 1281 branchements en 2012 avec une consommation de 167397 m<sup>3</sup>. Entre 2011 et 2012, la SAUR a enregistré une diminution de la consommation d'eau de -10,64 % sur la commune.

**L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement de l'habitat (3600 habitants environ à l'horizon 2030 sur la commune soit environ 26 habitants supplémentaires) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.**

**Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Le développement des activités économiques au Sud du bourg va engendrer une augmentation du besoin en eau potable qui dépendra principalement de la nature des établissements futures. Une partie de la zone étant dédiée à un espace de circulation des poids lourds de KNAUF, celle-ci n'aura pas pour effet d'augmenter les besoins en eau potable.

Mesures

**Concernant le développement des activités économiques, afin d'assurer des capacités d'alimentation suffisantes, des études doivent définir les dispositions nécessaires à la réponse aux besoins en matière d'eau potable.**

Par ailleurs, les orientations prises par la commune de Saint Soupplets dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

**b) L'assainissement des eaux usées**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement principalement collectif.

Saint Soupplets est raccordée à la station d'épuration située à l'Est de l'agglomération en bordure de la RD 9 et proche du ru des Avernès.

Cette station d'épuration possède une capacité nominale de 5900 EH. Elle utilise le procédé de boues activées et d'aération prolongée puis de centrifugeuse et de séchage solaire pour traiter les boues produites. Ces boues (63 tonnes de matières sèches par an) sont destinées en totalité à une mise en décharge. L'eau traitée est rejetée dans le milieu récepteur superficiel (ru des Avernès).

En 2021, la somme des charges entrantes est de 3438 EH.

Un zonage d'assainissement intercommunal a été élaboré mais n'a pas à ce jour fait l'objet d'une approbation.

**Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Le développement des activités économiques au Sud du bourg aura pour effet d'augmenter la production des eaux usées industrielles sur le territoire communal. Prenant pour hypothèse 20 EH/hectare pour une zone d'activités<sup>7</sup>, il est estimé la nécessité de mobiliser 94 EH pour la gestion des eaux usées liées au développement des activités économiques au Sud du bourg.

Mesures

La station d'épuration, conforme à la réglementation en vigueur et d'une capacité de 5900 EH, est apte à absorber le développement démographique (hypothèse de 3600 habitants environ à l'horizon 2030) et économique envisagé sur le territoire qu'elle dessert.

**En outre, afin d'assurer une bonne gestion des eaux résiduaires industrielles, notamment au droit de la zone de développement AUX, le règlement impose que : « L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié. »**

**c) La gestion des eaux pluviales**

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

Dans cet objectif, le SDAGE préconise notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie,
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

La commune de Saint Soupplets dispose d'un réseau séparatif sur environ 87 % du réseau en 2012. Le réseau de type séparatif permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté.

**Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Le développement des activités économiques au Sud du bourg aura pour effet d'augmenter les surfaces imperméabilisées conduisant à l'augmentation des eaux de ruissellement sur la zone AUX.

Mesures de réduction

**Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation permet, au sein de la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, l'aménagement de noues et de bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales (localisé sur le schéma). La préservation et la réalisation d'aménagement paysager vont également contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.**

---

<sup>7</sup> Source : Gest'eau, consulté le 11/03/2024

A l'article 9 du règlement, dans l'ensemble des zones, les principales prescriptions en matière d'assainissement des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise.
- En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée.
- Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc de son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

## **2. LES RISQUES NATURELS**

### **a) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

La commune est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa fort à moyen), qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions. Le Nord du bourg est concerné par un aléa moyen, tandis que sa partie Sud et notamment la zone d'activités est concernée par un aléa fort.

<b>Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.</b>
--

La zone de développement est touchée par un aléa fort.
--

### **Mesures d'accompagnement**

Ce risque est localisé et explicité dans le rapport de présentation 2a, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, dans l'ensemble des articles 2 des zones concernées, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs. ».

### **b) Le risque sismique**

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

### **c) Le risque d'inondation par remontées de nappes**

La commune de Saint Soupplets est impactée par ce risque dans le Nord-Est de son territoire à cause de la présence d'une nappe sub-affleurante (au droit du ru des Avernoes). Cette sensibilité impacte principalement des espaces agricoles et l'extrémité Est de l'urbanisation. En ce qui concerne le reste du territoire, celui-ci est très peu impacté (sensibilité faible voire très faible).

**Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

La zone de développement est touchée par une sensibilité faible.

**Mesures d'accompagnement**

Le PLU prend en compte ce risque inondation dans le sens où il intègre ces données dans le rapport de présentation 2a.

**d) Le risque liés aux cavités souterraines**

Sur la commune, 5 cavités souterraines, de type ancienne carrière souterraine abandonnée, sont recensées par le BRGM pouvant occasionner des mouvements de terrain. Elles sont toutes éloignées des zones urbaines ou à urbaniser.

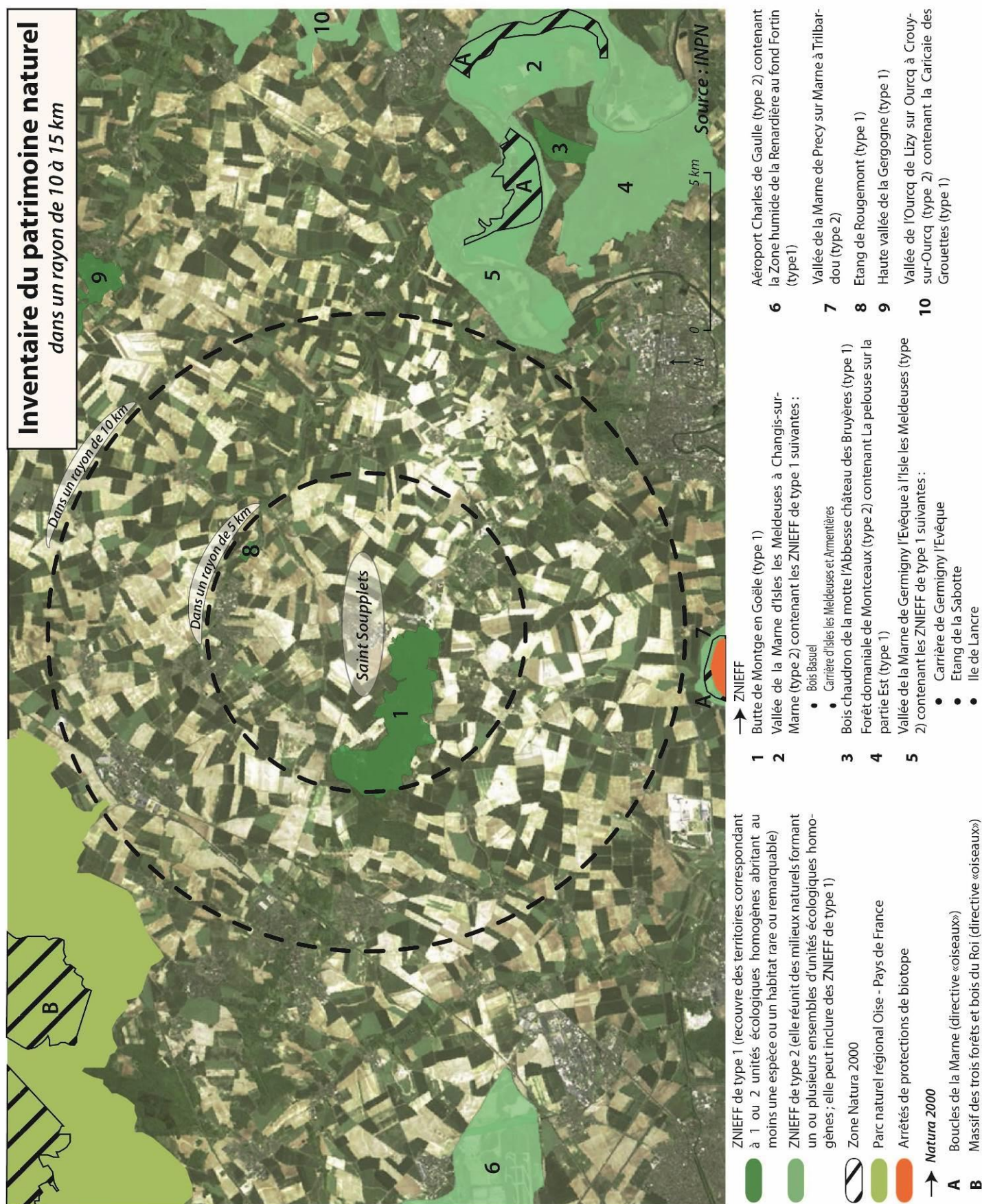
**Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Absence d'impact.

**Mesures d'accompagnement**

Le PLU prend en compte ce risque dans la mesure où celui-ci est localisé et présenté dans le rapport de présentation 2a du PLU.





## **B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL**

---

### **1. Evaluation des incidences prévisibles sur les sites NATURA 2000**

#### **a) Etat des lieux et enjeux environnementaux des sites NATURA 2000**

Les deux zones Natura 2000 les plus proches de Saint Soupplets sont les suivantes :

- Les boucles de la Marne localisées à 10 km,
- Le massif des trois forêts et bois du roi situé à environ 14 km.

#### **Zone NATURA 2000 – Zone de Protection Spéciale – Les boucles de la Marne (Source : INPN)**

##### **➤ Caractéristiques du site**

Le site est constitué de 8 entités au sein des méandres de la Marne, en amont de l'agglomération parisienne. Le réseau de zones humides offre de nombreux sites favorables pour l'avifaune, et notamment les carrières alluvionnaires à cause de leurs habitats pionniers et de la faible fréquentation humaine. Les grandes roselières en eau et les vastes plans d'eaux sont particulièrement accueillants.

Les espaces boisés présents au sein de ce site bénéficient actuellement d'une gestion compatible avec les objectifs de préservation de l'avifaune.

Les terres cultivées forment un terrain de chasse pour plusieurs espèces, et les friches permettent l'expression d'une forte diversité d'oiseaux.

La juxtaposition de nombreux types de milieux, en mosaïque et avec multiplication des lisières, est favorable. Les distances séparant chacun des huit noyaux sont suffisamment faibles pour qu'une grande partie des oiseaux, au moins les espèces aquatiques, puisse circuler facilement entre les principaux plans d'eau et utiliser ces derniers de façon complémentaire.

##### **➤ Vulnérabilité**

Plusieurs menaces pèsent sur la pérennité des milieux de la zone proposée en ZPS et sur la qualité de ses paysages :

- Une pression urbanistique croissante, en lisière des secteurs boisés notamment.
- Le développement de vastes infrastructures de transport à proximité.
- Une remise en culture sur des zones reconnues d'intérêt ornithologique.
- Une diminution des surfaces inondables.
- Une gestion de certains secteurs (base de loisirs) prenant insuffisamment en compte les enjeux ornithologiques.
- la colonisation naturelle par les ligneux entraînant la fermeture des milieux ouverts.



➤ **Qualité et importance**

Elle accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres.

Dix espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive européenne Oiseaux sont inventoriées : Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Milan noir (*Milvus migrans*), Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*), Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) et Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). La majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition.

**Zone NATURA 2000 – Zone de Protection Spéciale – Massif des 3 forêts et Bois du Roi (source : INPN)**

➤ **Caractéristiques du site**

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du Bassin Parisien.

L'ensemble structural lutétien/auversien est agrémenté de belles séquences caténales sur les buttes témoins, par divers gradients d'hydromorphie dirigés vers les cours de l'Aunette, de la Nonette et de la Thève, par deux aquifères perchés (réservoir des sables de Fontainebleau retenu par les argiles et marnes stampiennes, réservoir des sables auversiens retenu par l'argile de Villeneuve-sur-Verberie) qui entretiennent des niveaux de sources et de suintements acides, enfin par la mosaïque extra et intraforestière d'étangs, landes, pelouses acidophiles, rochers gréseux et sables, prairies humides à fraîches, etc...

L'ensemble des séquences habitats/géomorphologie est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France et cumule de très nombreux intérêts biocoenotiques et spécifiques, qui ont justifié la création d'un Parc naturel régional en 2004 et le classement en zone de protection spéciale, notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

➤ **Vulnérabilité**

L'état de conservation des ensembles forestiers proprement dits est relativement satisfaisant. Il faut toutefois veiller aux drainages inopportuns des microzones hydromorphes (notamment au niveau des sources et suintements perchés).

Le massif subit une pression humaine (surtout touristique, ludique et immobilière) toujours accrue occasionnant des pertes d'espaces (parcs d'attraction, périphérie urbaine, sablières, réseau routier et autoroutier,...) avec fragmentations et coupures de corridor par l'urbanisation linéaire périphérique... Le maintien des mosaïques d'habitats intersiticiels est quant à lui fortement précaire, soit suite aux abandons d'activités traditionnelles ou aux fluctuations des pâturages "sauvages" (lapins, cervidés), soit en conséquence des aménagements et de

l'évolution des techniques de gestion.

➤ **Qualité et importance**

Les intérêts spécifiques sont de très haute valeur patrimoniale, notamment par la diversité et le nombre de taxons remarquables, la biogéographie (nombreuses espèces en limite d'aire croisées atlantique/continentale/méridionale ou d'aire très fragmentée), la rareté (nombreux taxons menacés et en voie de disparition).

Ces intérêts sont surtout ornithologiques : avifaune surtout forestière (notamment rapaces, Pics noir et mar), Martin pêcheur et Engoulevent d'Europe nicheurs.

**b) Incidences du PLU sur les sites NATURA 2000**

**On peut considérer l'absence d'incidence notable du PLU de Saint Soupplets sur les zones Natura 2000 dans la mesure où :**

- Le secteur de développement urbain envisagé à vocation d'activités économiques dans le cadre du PLU est éloigné du site Natura 2000 de 10 à 14 kms.
- Les vastes espaces agricoles et naturels préservés entre le bourg de Saint Soupplets et les zones Natura 2000 se présentent comme de véritables espaces tampons.
- Le secteur de développement urbain envisagé est situé en continuité immédiate des espaces urbanisés, entre la zone d'activités existante et l'établissement KNAUF.

**2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

Le territoire de la commune de Saint Soupplets n'est concerné que par une ZNIEFF de type 1 couvrant le Sud du territoire communal. Celle-ci couvre la forêt de la Butte de Montgé-en-Goële.

Dans le cadre du dossier d'autorisation d'extension de la carrière de gypse sur la butte boisée, un inventaire écologique a été réalisé sur ce secteur. Il ressort de ces inventaires que le site et ses abords abritent un cortège d'espèces peu fréquentes moyennement important. Les habitats forestiers qui constituent l'essentiel de la végétation du site, sont ceux qui atteignent les valeurs écologiques globales les plus élevées : moyenne pour la Châtaigneraie ou la Chênaie-Charmaie et assez forte pour la Chênaie-Frênaie.

En plus de sa valeur floristique, faunistique et paysagère, le caractère témoin de la butte forestière de Montgé isolée au milieu d'une vaste plaine agricole, renforce sa valeur écologique globale.

**Absence d'incidence**

Le PLU vise à maintenir cette ZNIEFF de type 1 :

- elle est identifiée comme réservoir de biodiversité dans le PADD,
- elle est classée en zone naturelle afin de garantir sa préservation,
- Les boisements, à l'exception de ceux situés au sein du périmètre d'autorisation de la carrière, font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### **3. Les milieux humides**

Le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune de Saint Soupplets.

#### **Absence d'incidence**

A ce titre, et conformément aux orientations du SDAGE, la commune protège les milieux humides avérés via des secteurs Azh et Nzh, auquel est lié une réglementation spécifique permettant leur maintien et leur protection.

De plus, le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEAT. Les enveloppes d'alerte de zones humides de classe B ont été reprises sur le plan de zonage du PLU. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).

**La zone de développement pour les activités économiques est située en dehors des enveloppes d'alerte de zone humide identifiées par la DRIEAT.**

### **4. Préservation des espaces boisés, éléments paysagers et continuités écologiques**

Sur le territoire communal, il existe une trame verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver :

- Les alignements d'arbres et les haies situés généralement le long des voies principales,
- Les arbres isolés,
- Les petits bosquets, les espaces plantés et les boisements présents sur les espaces naturels mais également dans le parc de la Mairie,
- Le merlon paysager le long de la voie de contournement,
- Les cours d'eau avec notamment les rus des Avernoes et de Gibot,
- Les cônes de vue et les vue remarquables.

La réalisation de la zone à urbaniser à destination d'activités économiques ne présente pas d'incidence sur la préservation des espaces boisés, des éléments paysagers et de continuité écologique dans la mesure où le site est constitué exclusivement de terre cultivée.

#### **Incidences positives**

Le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- Une large majorité de ces espaces est classée en zone agricole ou naturelle,
- Les boisements font l'objet soit d'un classement « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L. 113-1 du CU soit d'une protection « boisement et lisière » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments végétaux, identifiés comme « Espace planté », « alignements d'arbres », « merlon paysager », « arbre isolé » ou « bosquet » sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU,

- Les cours d'eau, mares et plans d'eau sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan des protections, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

En outre, une OAP thématique « Trame verte et bleue » a été réalisée. Elle émet des orientations pour la préservation de la trame locale.

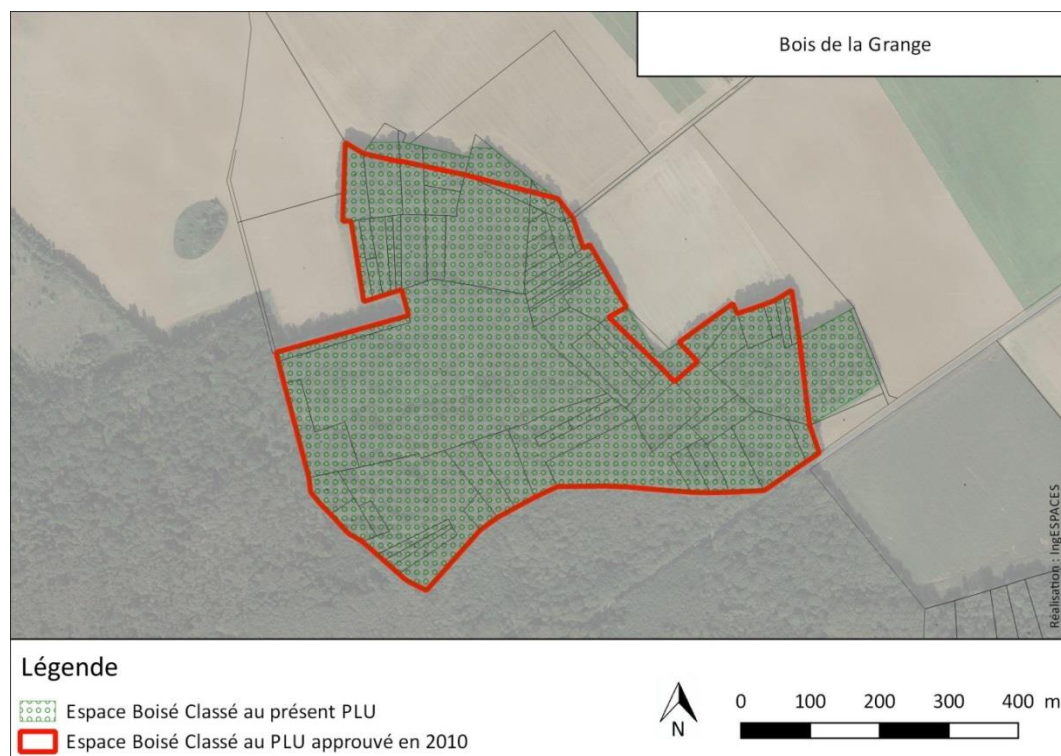
#### **Incidences positive du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités économiques, il sera nécessaire de réaliser un traitement paysager spécifique afin d'atteindre une qualité d'urbanisme et de paysage capable de garantir l'insertion de cette opération dans son environnement. Ce secteur de développement est assorti d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement. Ces prescriptions viendront ainsi renforcer la présence de la trame verte sur le territoire communal favorable à la biodiversité.

#### **Justification des modifications effectuées concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Enfin, la délimitation des protections au titre des espaces boisés classés a parfois été modifiée par rapport au PLU de 2010 afin de se conformer à l'occupation réelle du boisement (voir carte présentée ci-après).

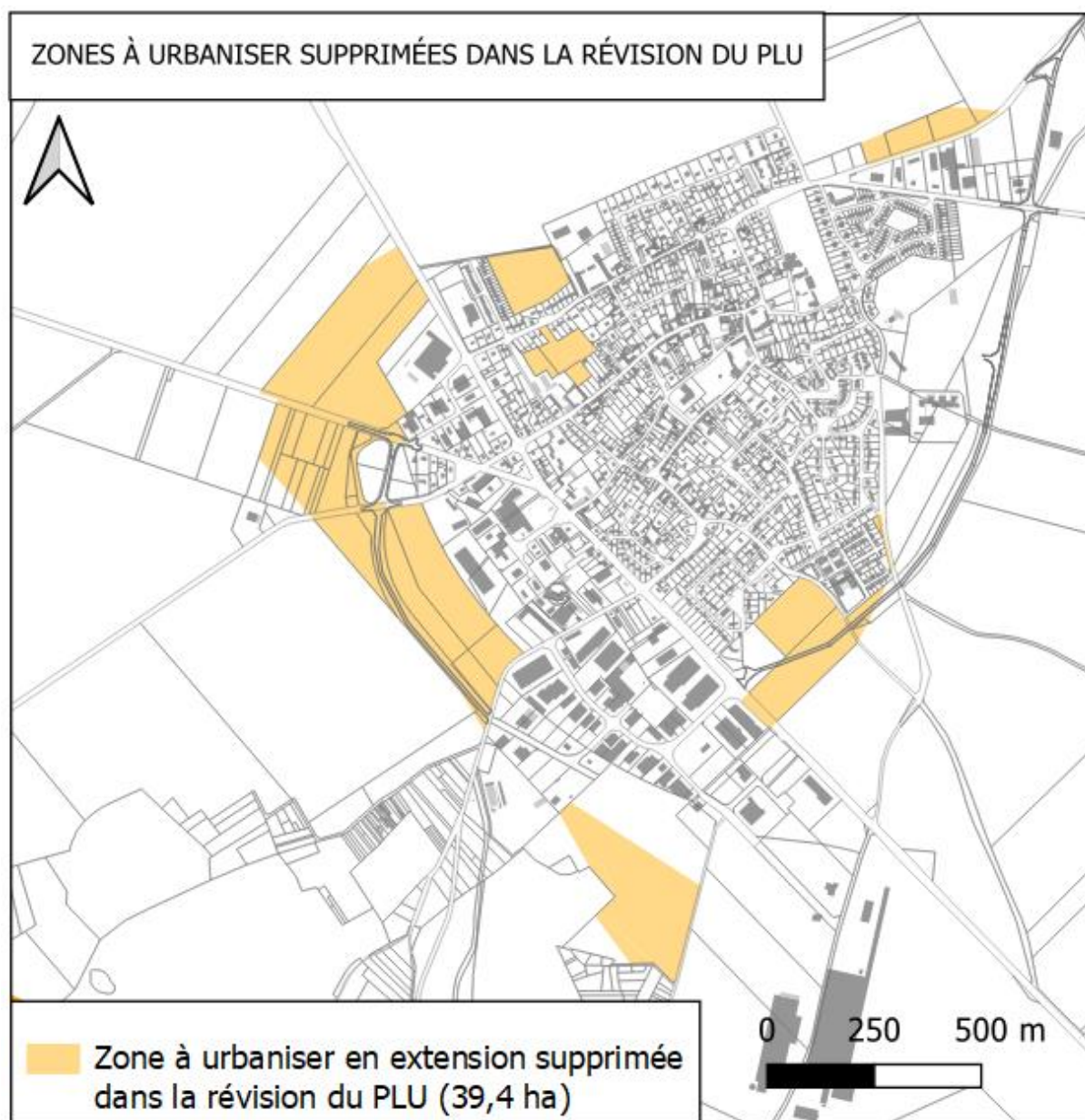
Afin de se conformer à l'occupation réelle du sol, l'EBC sur le bois de la Grange a été étendu de 2,3 hectares (28,8 ha contre 26,5 ha au PLU approuvé en 2010).



### **C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE**

Le contrôle de l'urbanisation avec une limitation des zones urbaines aux enveloppes urbaines existantes et l'inscription d'une zone à urbaniser en continuité du tissu urbain existant conduit à impacter l'espace agricole de façon mesurée.

La zone à urbaniser prévue dans la présente révision du PLU est déjà inscrite dans le PLU approuvé en 2010. **En outre, la surface des zones à urbaniser en extension a été réduite de 39,4 ha dans le cadre de la révision du PLU, soit plus de 70 % par rapport au PLU approuvé en 2010** (voir carte ci-dessous).



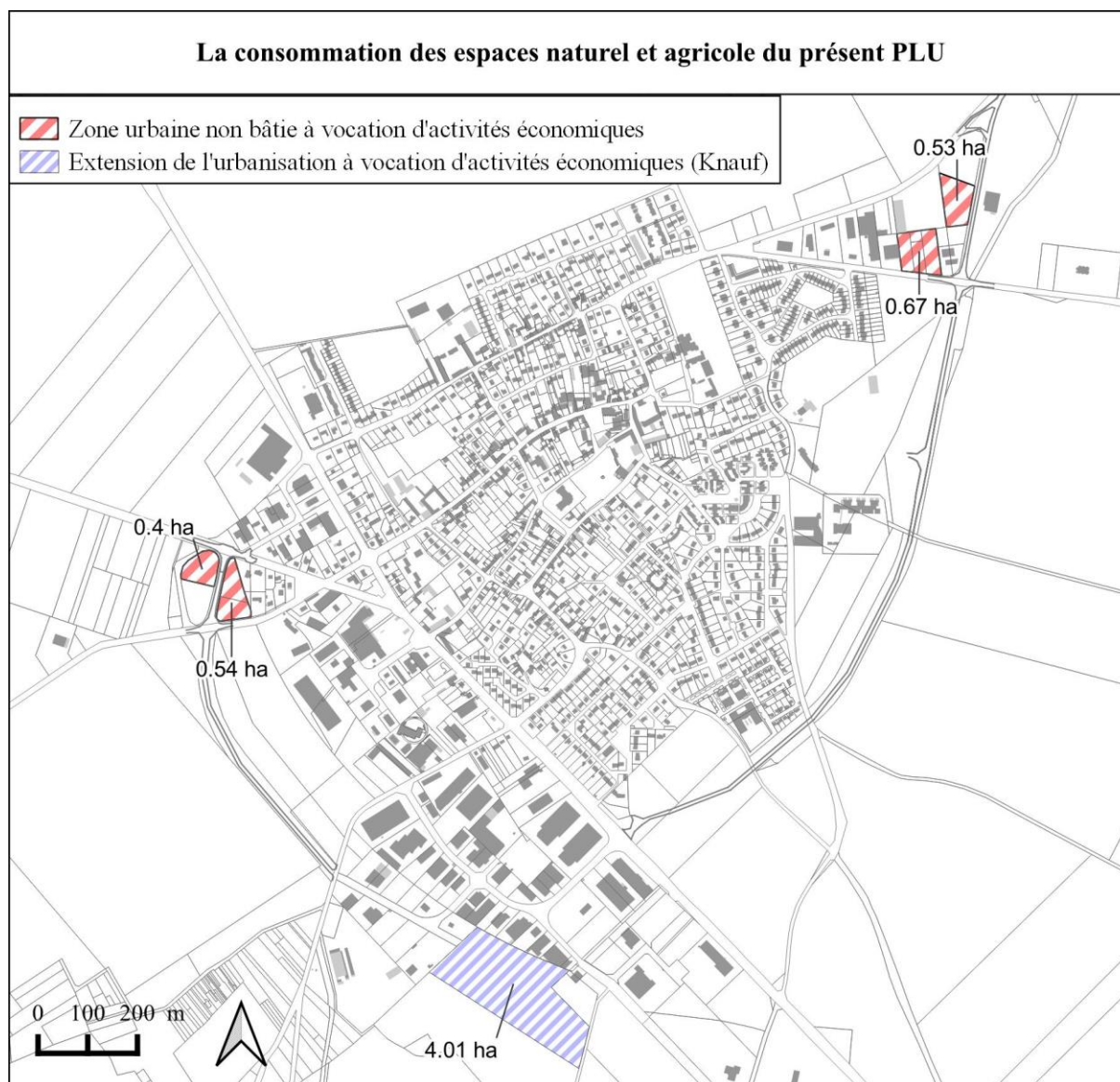
Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone



agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.

### **Incidences du PLU sur la consommation d'espaces**

Ainsi, la commune s'est fixée un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'environ 6,15 ha dédiés au développement des activités économiques. Cette consommation d'espace est justifiée au regard des objectifs de développement économique et de l'emploi établis à l'échelle communale et définis dans les chapitres précédents.





### **Bilan des espaces agricoles**

Type de zone	Surface du PLU 2010 modifié en 2016 (ha)	Surface au présent PLU (ha)
<b>Zone agricole (A)</b>	930,5	991,5

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au présent PLU (ha)
<b>Zone agricole (A)</b>	Aa	987,3
	Azh	4,2

La surface de la zone agricole a globalement augmenté notamment par le reclassement en zone A d'une partie de la zone AUX (à l'Est du contournement), de la zone IIAUX, de la zone IIAU et des zones naturelles présentant un caractère agricole (aux abords des équipements sportifs à l'Est du bourg et terres agricoles au Sud du territoire communal).

**La présente révision du PLU présente une incidence mesurée sur les espaces agricoles dans la mesure où la zone à urbaniser va entraîner la disparition d'environ 4 ha de terre cultivée sur le territoire communal.**

## **D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE**

### **1. Le patrimoine architectural et paysager**

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

#### **Incidences positives**

Dans les parties anciennes de Saint Soupplets (zone UA), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des éléments bâtis remarquables (repérés sur les documents graphiques) sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'église paroissiale du XVe siècle,
- la chapelle Saint Leu,
- le château de Maulny (actuel hôtel de ville),
- l'ancien hôtel de ville - (bureau de Poste),
- le lavoir,
- Siège de l'ancienne Communauté de communes

La démolition totale d'un bâtiment ou mur repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Le règlement du PLU définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés.

Afin de préserver l'identité de Saint Soupplets, le PLU a pour objectif de préserver le patrimoine paysager. A ce titre, le règlement protège au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme les éléments suivants :

- Boisements et lisières,
- Espaces plantés,
- Alignements d'arbres et haies,
- Merlons paysagers
- Arbres isolés
- Bosquets,
- Cours d'eau.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Enfin, des vues remarquables et des cônes de vue sont également protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le plan de zonage. Ces perspectives doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

#### **Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

La zone d'extension à vocation d'activités économiques va modifier le paysage de la lisière d'urbanisation Sud du bourg. Toutefois, cette lisière ne présente pas d'enjeux en matière de paysage communal dans la mesure où elle est ceinturée entre des activités existantes dont l'établissement KNAUF et le bois de Montgé. Cette lisière n'est pas visible depuis une voie.

#### **Mesures réductrices**

Le secteur d'extension à vocation d'activités économiques fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage communal (frange paysagère semi-transparente constituant la nouvelle lisière d'urbanisation).

## **2. Le patrimoine archéologique**

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

## **E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE**

---

### **1. Les voies de communications et les déplacements**

L'habitat, au regard du faible développement envisagé, ne présente pas d'incidence notable pour l'environnement.

#### **Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

L'augmentation prévisible du nombre d'emplois va induire une augmentation de la circulation automobile au sein du village pour rejoindre notamment l'axe principal qu'est la RN330 et une augmentation de la demande en stationnement aux abords des zones d'activités économiques. Toutefois, cette extension va permettre à l'entreprise KNAUF d'organiser le stationnement des poids lourds en attente de chargement conduisant à une meilleure fluidité des circulations pour les autres activités de la zone.

Toutefois, cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques nouvelles :

- le covoiturage

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée en 2018 par l'Agence de L'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

- l'émergence du télétravail

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail. Cette émergence s'est notamment renforcée avec la crise sanitaire liée à la COVID-19.

#### **Mesures réductrices**

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Ainsi, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Poursuivre la réalisation du contournement entre la RD 401 Ouest et la RN 330 Nord et adapter les infrastructures existantes,
- Préserver, mettre en valeur et développer le réseau de liaisons douces,
- Adapter l'offre de stationnement.

*Poursuivre la réalisation du contournement et adapter les infrastructures existantes*

La municipalité souhaite terminer la réalisation du contournement entre la RD 401 Ouest et la RN 330 Nord afin de poursuivre l'amélioration des conditions de circulation (sécurité et moindre nuisance) dans le bourg de Saint Soupplets.

En outre, l'extension de la zone d'activités économiques au Sud du bourg est localisée dans la continuité de la voie de contournement « rue de l'Inte » afin de favoriser une desserte par cette voie et d'ainsi limiter le trafic de transit au sein du bourg.

***Préserver, mettre en valeur et développer le réseau de liaisons douces***

La volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture passe notamment par le maintien et le développement du réseau de liaisons douces qui se traduit par :

- Un meilleur traitement des cinq liaisons douces identifiées par le Schéma Directeur d'Aménagement des Liaisons Douces
- La poursuite du maillage du réseau de liaisons douces
- La constitution des circulations douces structurantes en direction des entités urbaines en développement
- Le développement d'une signalétique permettant aux habitants et aux visiteurs de mieux connaître les cheminements existants.

Dans cette optique, le zonage du PLU identifie les liaisons douces à conserver ou à créer au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

De plus, le règlement établit des prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés.

***Adapter l'offre en stationnement***

Le règlement du PLU, par son article 7, impose des normes de stationnement afin de répondre au besoin de chacune des constructions en fonction de sa destination.

## **2. Les risques technologiques**

La commune de Saint Soupplets est concernée par divers risques technologiques :

- Un risque lié au dégagement de poussières inflammables autour des silos,
- 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :
  - KNAUF Saulorette
  - KNAUF Bois des Sables
  - KNAUF (usine) de Saint Soupplets

Les sites BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recensent 20 sites à risque potentiel de pollution des sols sur le territoire communal.

Enfin, l'extension de la zone d'activités économique est impactée par la présence de la canalisation de gaz « Saint-Mard-Monthyon ».

**Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités économiques, de nouvelles ICPE peuvent souhaiter s'installer sur le territoire communal.

**Mesures d'accompagnement**

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le rapport de présentation 2a.

En outre, les orientations d'aménagement et de Programmation localisent la servitude liée au réseau de gaz sur le schéma. Afin de prendre en compte cette servitude, diverses prescriptions sont instaurées dans le cadre des OAP :

- Neutraliser la zone grevée par la servitude liée à la canalisation de gaz,
- Imposer un recul des constructions conformément à la réglementation en vigueur.

La liste des servitudes d'utilité publique ainsi que les fiches qui s'y rattachent sont annexées au présent dossier de PLU.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises au respect de la réglementation en vigueur en la matière (autorisation spécifique, prise en compte des risques, contrôle des installations...).

### **3. Les nuisances**

La commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle ainsi que par le plan de gêne sonore (PGS) de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Le territoire communal est également concerné par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres et notamment la RN 330 (classe 3) et la RD 401 (classes 3 et 4).

La poursuite du développement des activités économiques va probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu au chapitre précédent, circulation limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cette urbanisation nouvelle va également générer une augmentation de la production de polluants atmosphériques du fait des dispositifs de chauffage, basés sur la combustion de produits pétroliers ou de substituts, et des procédés utilisés dans la fabrication de biens et/ou de services en fonction des activités accueillies sur la future opération.

La situation majoritairement rurale du territoire assure un brassage important et donc une bonne dilution de ces polluants qui participeront cependant, à leur échelle, à l'augmentation de la concentration de l'atmosphère en gaz dits « à effet de serre ».

L'urbanisation de terrains qui n'étaient pas bâtis présente deux types d'effets sur le climat :

- effets microclimatiques : en changeant l'occupation des sols, l'albédo est modifié, de même que l'évapotranspiration, ce qui agit sur la température et l'humidité de l'atmosphère.
- effets macroclimatiques : par les pollutions atmosphériques résultantes (cf. ci-dessus), l'augmentation de population tend à augmenter la production de gaz dits « à effet de serre » qui peuvent modifier le climat mondial.

### **Mesures réductrices**

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La pérennisation et l'optimisation des fréquences des transports en commun existants
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes.



En outre, le télétravail évoqué précédemment et qui s'est développé récemment pour les raisons sanitaires que l'on connaît va se poursuivre dans le futur, au même titre que le développement du co-voiturage et de ce fait réduire la circulation automobile. Parallèlement, le développement considérable des véhicules électriques (les immatriculations de véhicules électriques ont été multipliées par trois entre 2019 et 2020 selon l'Association nationale pour le développement de la mobilité électrique (Avere-France)) va réduire les nuisances phoniques et sur la qualité de l'air.

### **Mesures d'accompagnement**

Afin de prendre en compte ces diverses nuisances, il en est fait mention dans le rapport de présentation 2a.

Concernant le PEB et le classement des infrastructures de transports terrestres, le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par ces deux nuisances. De plus, les zones de bruits sont inscrites sur le plan de zonage.

Ces deux documents sont présentés en annexe du présent PLU.

## **4. L'énergie**

L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles activités vont entraîner une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs des activités économiques et des transports.

Néanmoins, le PLU prévoit un développement de l'habitat au sein du tissu existant et des activités économiques en continuité de la zone d'activités existante. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (commerces et services de proximité) les futurs usagers et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé, avec le respect de la réglementation environnementale en vigueur, vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

### **Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Le développement de nouvelles activités va entraîner une augmentation des besoins énergétiques sur le territoire. Toutefois, les bâtiments devront répondre aux obligations de la réglementation environnementale s'agissant de bureaux.

### **Mesures d'accompagnement**

- Les nouvelles constructions, notamment les bureaux au sein de la nouvelle zone de développement AUX, devront répondre aux obligations de la réglementation environnementale.
- En outre les constructeurs auront l'obligation de mettre en place des dispositifs pour produire de l'énergie (ombrière solaire pour les parcs de stationnement...).

## **F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

---

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario envisagé.

Sur la seconde moitié du XXI<sup>e</sup> siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario qui intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO<sub>2</sub>. Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une augmentation du nombre de journées chaudes en lien avec la poursuite du réchauffement.

Sur la première partie du XXI<sup>e</sup> siècle, cette augmentation est similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette augmentation serait de l'ordre de 16 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO<sub>2</sub>, et de 45 jours selon le scénario sans politique climatique.

En Île-de-France, quel que soit le scénario considéré, les projections climatiques montrent peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du XXI<sup>e</sup> siècle. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque cependant des contrastes saisonniers.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une diminution du nombre de gelées en lien avec la poursuite du réchauffement.

Jusqu'au milieu du XXI<sup>e</sup> siècle cette diminution est assez similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette diminution serait de l'ordre de 20 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO<sub>2</sub>, et de 30 jours selon le scénario sans politique climatique.

Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI<sup>e</sup> siècle en toute saison.

La démarche d'adaptation au changement climatique est complémentaire des actions d'atténuation. Elle vise à adapter les sociétés humaines au climat actuel ou attendu ainsi qu'à ses conséquences, afin d'en réduire les impacts.

L'adaptation consiste à anticiper et limiter les dégâts éventuels provoqués par le changement climatique en réduisant la vulnérabilité des territoires,

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation.

- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval.
- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.
- Il est imposé un coefficient de surface éco-aménageable qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement repose sur l'optimisation du tissu urbain existant ou construit et induit une extension urbaine limitée.

**Incidences du développement de l'activité économique au Sud du bourg.**

Le développement des activités économiques au Sud du bourg présente une incidence négligeable sur le climat dans la mesure où cet espace se situe en continuité d'activités existantes notamment l'établissement KNAUF.

## G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif +	Effet mitigé ±	Effet négatif –	Sans effet Ø
--------------------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-----------------

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		Effet de la Révision du PLU
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques	±
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	+
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	±
	Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	+
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	Ø
	Autres milieux naturels, dont	+

	zones humides	
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	Ø
	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
<b>Paysages et patrimoine</b>	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
<b>Santé environnementale des populations</b>	Prévention des risques technologiques	Ø
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	±
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	±

## IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement.

Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU:

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

*Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :*

Orientations du PADD	Indicateurs	Références Cibles	Source et Fréquence de suivi
Estimation démographique	Population communale	2020 : 3574 habitants <b>2030 : 3600 habitants</b>	INSEE Annuel
Offre de logements	Nombre de logements	2020 : 1442 logements <b>2030 : +10 logements</b>	INSEE Annuel
	Nombre de logements sociaux	2021 : 224 logements sociaux <b>2030 : ≥ 144 logements sociaux</b>	Ministère chargé du logement Annuel



Orientations du PADD	Indicateurs	Références Cibles	Source et Fréquence de suivi
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	2020 : <ul style="list-style-type: none"> <li>3,4 % de T1</li> <li>6,2 % de T2</li> <li>12,4 % de T3</li> <li>25,8 % de T4</li> <li>52,1 % de T5 et plus</li> </ul> <b>2030 : diversification de la taille des logements</b>	INSEE Annuel
Poursuivre le développement des activités économiques	Nombre d'établissement employeur	31 décembre 2020 : 176 établissements (INSEE) <b>2030 : ≥176 établissements</b>	INSEE Annuel
	Nombre de commerces	2014 : 66 commerces <b>2030 : ≥66 commerces</b>	Commune 6 ans
	Nombre d'emplois	2020 : 1660 emplois <b>2030 : 1798 emplois</b>	INSEE Annuel
	Concentration d'emploi	2018 : 96 emplois/100 actifs <b>2030 : 103 emplois/100 actifs</b>	INSEE Annuel
Préserver l'activité agricole	Nombre d'exploitation agricole	2020 : 6 exploitations agricoles <b>2030 : ≥6 exploitations agricoles</b>	RGA 10 ans
	Superficie agricole utilisée	2020 : 1118 ha <b>2030 : ≥1118 ha</b>	RGA 10 ans
	Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)	2020 : 9 emplois <b>2030 : ≥9 emplois</b>	RGA 10 ans
Consolider le niveau d'équipements collectifs	Nombre d'enfants scolarisés	2020/2021 : 150 élèves en maternelle 304 élèves en élémentaire  <b>2030 : Maintien du nombre d'élèves</b>	Commune Annuel
Optimiser les réseaux d'énergie	Sites de production d'électricité	2022 : 43 sites <b>2030 : ≥43 sites</b>	ENEDIS Annuel
Poursuivre la réalisation du contournement entre la RD 401 Ouest et la RN 330 Nord et adapter les infrastructures existantes	Réalisation du contournement entre la RD 401 Ouest et la RN 330 Nord	2020 : non <b>2030 : Oui</b>	Commune 6 ans

Orientations du PADD	Indicateurs	Références Cibles	Source et Fréquence de suivi
Favoriser les déplacements alternatifs	<b>Taux de motorisation moyen des ménages</b> [méthode de calcul PDUIF : ménage avec une voiture + (ménages multimotorisés*nbre moyen de voitures de ces ménages)/Nbre total de ménages] Nbre moyen de voiture des ménages multimotorisés de Saint Soupplets : 2,3	2014 : 1,59 véhicules par ménage  <b>2030 : ≤ 1,59 véhicules par ménage</b>	INSEE Annuel
	Nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés	2014 : 820 places dont aucune équipé de borne de rechargement pour les véhicules électriques	Commune Annuel
	Nombre de places de stationnement vélos sur la commune	<b>2030 : développement de places de stationnement vélos</b>	Commune Annuel
	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	2020 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 % en deux roues motorisés</li> <li>- 0,6 % en vélo</li> <li>- 3,9 % pas de transport</li> <li>- 5,7 % marche à pied</li> <li>- 12,1 % en transport en commun</li> <li>- 77,1 % en voiture, camion ou fourgonnette</li> </ul> <b>2030 : diminution du recours aux véhicules particuliers.</b>	INSEE Annuel

**Indicateurs relatifs aux milieux physique et naturel**

Orientations du PADD	Indicateurs	Informations	Source et fréquence de suivi
-	Qualité de l'Air	Cf. rapport de présentation 2a Chapitre « La climatologie et la qualité de l'air »	Airparif Annuel
Préserver et conforter la trame verte et bleue et les éléments naturels et paysagers de qualité	Nombre de ZNIEFF	1 ZNIEFF de type 1	INPN 6 ans
	Surface des boisements	2020 : 78,1 ha <b>2030 : préservation des boisements</b>	MOS (IPR) 6 ans
	Linéaire cumulé des alignements d'arbres, ripisylves, haies et merlon paysager	2020 : 6030 mètres <b>2030 : préservation du linéaire</b>	Commune 6 ans
	Qualité de l'eau	La Thérouranne <ul style="list-style-type: none"> <li>Etat écologique médiocre en 2011</li> <li>Etat chimique mauvais en 2011</li> </ul> <b>2030 : amélioration des états</b>	SDAGE 6 ans
	Urbanisation de terres agricoles ou naturelles	-	Commune 6 ans

**Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre**, le territoire de Saint Soupplets peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment la DRIEAT, le département de Seine-et-Marne, la CA du Pays de Meaux, qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune de Saint Soupplets dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

**Mesures correctives et accès aux données**

Dès lors que les valeurs cibles des indicateurs ne sont pas atteintes, il est nécessaire de faire évoluer le PLU, par le biais soit d'une modification, soit d'une révision à procédure allégée ou soit d'une révision générale.

Les conditions d'accès du public à ces données sont liées à la fréquence de suivi (bilan fait par la commune tous les 6 ans). Ce bilan fait l'objet d'une délibération qui est mise à disposition du public.

## **X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE**

### **A. RESUME NON TECHNIQUE**

---

#### **1. Résumé du diagnostic territorial**

##### **a) Les documents supracommunaux**

##### **Le Schéma Directeur de la Région Île de France**

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

**Les espaces urbanisés à optimiser** ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

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

Néanmoins, la quasi-totalité de l'espace urbanisé de Saint Soupplets étant situé en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy Charles de Gaulle (Voir chapitre II. B. 3), cette orientation règlementaire du SDRIF n'est pas réalisable dans la mesure où, conformément aux prescriptions du PEB en zone C, les opérations d'habitat doivent permettre de répondre essentiellement aux besoins de desserrement de la population en place, ceci afin d'éviter d'exposer davantage de population aux nuisances sonores.

- **Les nouveaux espaces d'urbanisation liés à l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux** ; les extensions doivent être limitées en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.

- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes** sont à préserver.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels** sont à préserver.

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs** : il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

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

- **Les espaces en eau** : il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes.

### **Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France**

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

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

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

### **Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Charles de Gaulle**

Le plan d'exposition au bruit, définissant les zones d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle, a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral du 9 juin 1989. Il a été mis en révision par arrêté interpréfectoral n° 06-001 le 5 janvier 2006 et a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007.

Le plan d'exposition au bruit délimite une zone A et une zone B de bruit fort, une zone C et D de bruit modéré. Les possibilités d'extension de l'urbanisation, et de création ou d'extension d'équipements publics sont définies par l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme.

La majorité du territoire urbanisé de la commune de Saint Soupplets est incluse dans la zone C du PEB. Le reste du territoire communal est situé en zone D.

### **Le plan de gestion des risques d'inondation**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin.

**La commune de Saint Soupplets n'est pas identifiée comme territoires à risques importants (TRI).**

### **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 a été approuvé le 23 Mars 2022.

### **Le Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France**

Le préfet de la région d'Ile de France et le président de la Région Ile-de-France ont approuvé, le 28 septembre 2012, le Schéma Régional Eolien francilien qui établit la liste des **648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien** et donc susceptibles de porter des projets éoliens. La commune de Saint Soupplets fait partie des communes favorables à l'éolien mais à contraintes fortes où l'implantation est soumise à des études particulières adaptées.

### **Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement**

A l'échelle de la CA du Pays de Meaux, l'objectif de construction fixé par ce document est de 680 nouveaux logements par an.

Le CRHH a prescrit la révision du SRHH en juillet 2022.

Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration sur la CA Pays de Meaux afin de traduire les orientations du SRHH.

### **Le Programme Local de l'Habitat de la CA du Pays de Meaux**

Par délibération du 3 juillet 2020, le conseil communautaire de la CA du Pays de Meaux a décidé d'engager l'élaboration du 3e PLH. Par délibération du 16 juin 2023, le conseil communautaire a arrêté le projet afin de le soumettre aux communes.

Pour la commune de Saint Soupplets, le PLH prévoit 17 logements sur la période du PLH soit 3 lgts/an.

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

Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2020-2026 a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2020.

Les objectifs du schéma relatif à la commune de Saint Soupplets sont les suivants :

- La commune n'a pas d'obligation à réaliser d'aire d'accueil ;
- Concernant l'habitat des familles sédentarisées, étudier les possibilités de mise en conformité des parcelles privatives non conformes et prendre en compte les besoins d'ancrage des familles sédentarisées.

### **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

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

La commune de Saint Soupplets est concernée par le SRCE d'Ile-de-France, y sont identifiés :

- Des cours d'eau à préserver,
- Des corridors de la sous-trame arborée à préserver et à restaurer,
- Un réservoir de biodiversité en lien avec les buttes de Montgé-en-Goële.

### **Le Schéma Régional Climat Air Energie**

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

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :

- le renforcement de l'**efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des **réhabilitations** dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;

- le développement du **chauffage urbain** alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés ;
- la **réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre** du trafic routier, combinée à une **forte baisse des émissions de polluants atmosphériques** (particules fines, dioxyde d'azote).



### **Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France**

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

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

Dans le cadre de cette révision, 24 actions ont été étudiées pour réduire les émissions de polluants atmosphériques. Ces actions sont d'une part des mesures règlementaires et d'autre part des actions incitatives (objectifs concernant le transport routier, mesures d'accompagnement et études).

#### **b) Les principales conclusions du diagnostic socio-économique**

##### **La population**

La population légale de 2020 est estimée selon l'INSEE à 3574 habitants.

La commune a connu une évolution démographique importante depuis les années 1960 : en l'espace de 50 ans, le nombre d'habitants a été multiplié par 3.

La population a augmenté de façon significative à partir de 1968 (taux d'accroissement annuel de 5,77 % entre 1968 et 1975), avec une forte accélération entre 1975 et 1982 (8,68 % par an, soit 887 habitants supplémentaires).

Entre 1982 et 1999, cette croissance s'est fortement ralentie : le taux d'accroissement annuel n'est plus que de 3,87 % et atteint 0,67 % entre 1990 et 1999 (+ 169 habitants seulement en 9 ans).

Entre 1999 et 2009, la croissance démographique est légèrement repartie (+ 1,17 % par an, soit 356 habitants supplémentaires en 10 ans).

**Entre 2006 et 2019, avec l'approbation du Plan d'Exposition au Bruit limitant fortement la construction, la population de Saint Soupplets (perte de 103 habitants sur cette période).**

**Récemment, la réalisation d'une opération d'habitat mixte au Sud de la commune a permis une croissance démographique notable avec l'arrivée de 350 habitants en 2020.**

La commune de Saint Soupplets présente une population globalement plus âgée que la CA du Pays de Meaux et comparable avec celle du département de Seine-et-Marne, avec une tendance au vieillissement.

Une taille des ménages en baisse (3,45 personnes par ménage en 1982 contre 2,62 en 2020), mais qui reste importante, ce qui traduit un potentiel de desserrement des ménages important.

### **Le parc immobilier et son évolution**

En 2020, le parc était composé de 1442 logements répartis en 1339 résidences principales (92,9 %), 17 résidences secondaires (1,2%) et 87 logements vacants (6%).

Entre 1968 et 2020, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 270 à 1442 (soit + 1172 logements avec une création d'environ 20 logements en moyenne par an).

Le parc de résidences secondaires est très peu important (1,2 % du parc immobilier).

Le taux de vacance est relativement faible sur la commune en 2020 et stable depuis 2009 : il atteint 6 % du parc, soit 87 logements, ce qui démontre un équilibre sur le marché immobilier.

On recense une grande majorité de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires : en 2020, les résidences principales sont composées à plus de 80,4 % de maisons individuelles ou fermes et à 19,1 % de logements collectifs. La prédominance de ce type d'habitat engendre un cycle de renouvellement des ménages assez long entrant dans le processus de vieillissement de la population.

Le parc locatif se compose de 335 logements en 2020, soit 25 % des résidences principales. Ce taux est assez faible mais a légèrement augmenté depuis 2009 (274 logements représentant 24,3 % des résidences principales).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le territoire compte 224 logements locatifs sociaux soit 17 % du parc de résidences principales.

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2020, 77,9 % des logements comportent 4 pièces ou plus, contre 54,4 % dans la CA du Pays de Meaux et 61,6 % dans le département), au détriment des petits logements, sous représentés (9,6% de 1 et 2 pièces).

L'évolution du parc de logements à Saint Soupplets n'a pas suffisamment pris en compte le phénomène de desserrement des ménages qui s'opère depuis une trentaine d'années.

La volonté communale est désormais d'aller vers un rééquilibrage du parc de logements. Le développement de l'habitat opéré ces dernières années sur un espace au Sud-Est de la commune va dans ce sens. Cette opération a permis une diversification de l'habitat sur la commune notamment avec la création de petits logements.

### **Le contexte économique**

La population active de Saint Soupplets a connu une croissance assez importante entre 1999 et 2009. Entre 2009 et 2014, la population active est stable avant de connaître une croissance entre 2014 et 2020.

Le taux de chômage communal (6,3%) est plus faible que ceux de la CA du Pays de Meaux (9,1%) et du département (8,4%).

Comparativement à la CA du Pays de Meaux et au département, en 2020, on note une sur-représentation de la part des agriculteurs (1,6 % contre 0,2% pour la CA et 0,3 % pour la Seine-et-Marne) et une sous-représentation des cadres et des professions intellectuelles (10,9 % contre 13,4 % pour la CA et 17,1 % pour le département) et des employés (29,7% contre 33,7% pour la CA et 30,6% pour le département).

La commune compte 1660 emplois sur son territoire (dont 1477 emplois salariés), pour 176 établissements employeurs au 31 décembre 2020. Avec la présence d'un très grand nombre d'emplois, la commune de Saint Soupplets se présente comme un pôle attractif pour les communes environnantes.

Le tissu économique est constitué principalement de très petites entreprises (TPE) : 71% des entreprises comportent moins de 10 salariés. Néanmoins, 6 entreprises emploient plus de 50 personnes dont KNAUF PLATRES ET CIE, MAXIMO, une centrale d'achat non alimentaire.

En 2020, le secteur du commerce, transports et service divers est le premier employeur sur la commune avec 50,4 % des emplois, suivi de l'industrie avec 21,3 % des emplois.

Depuis 1999, on observe une diminution de la part des emplois dédiés à l'industrie (-22,3 points) au profit de l'ensemble des autres secteurs d'activités.

Saint Soupplets comporte 6 zones d'activités jouissant d'une attractivité importante (situation géographique intéressante, bonne desserte). L'activité économique occupe environ 89 ha du territoire communal. La densité d'emplois à l'hectare y est assez faible (13 emplois/ha) car il existe une forte proportion de TPE.

L'activité industrielle concerne une quarantaine d'entreprises, employant au total près de 740 personnes. Principale entreprise : KNAUF PLATRES (activité liée à l'extraction du gypse sur 30 ha environ).

La structure commerciale est développée, plus d'une soixantaine de commerces et services qui contribuent à l'attractivité et à la fonction de centralité de la commune. Une offre commerciale et de services pour les particuliers localisée principalement sur le centre commercial Gallieni (15 commerces et services dont Carrefour Market) et sur le centre-bourg (15 commerces et services rue du Général Maunoury et un marché hebdomadaire). A noter, l'absence d'équipement hôtelier et de restaurants « de bouche ».

En 2020, il y a 6 exploitations agricoles en activité situées dans le centre-bourg. L'agriculture représente une importante activité en termes d'occupation des sols de la commune : 980 ha de superficie agricole en 2021 sur une superficie totale de 1371 ha. L'activité est dominée par la « culture intensive » de céréales, betteraves et oléagineux. L'élevage est quant à lui quasi inexistant.

### **Le degré d'équipement et de services**

La commune de Saint Soupplets dispose d'un bon degré d'équipements publics, qui contribue à l'attractivité de la commune et à sa fonction de pôle d'influence.

Les équipements scolaires sont composés de 6 classes de maternelle, 12 classes de primaire et un collège. L'école maternelle possède 2 classes vides et présente ainsi une réserve de

capacité d'environ 74 élèves. L'école élémentaire présente une faible réserve de capacité de 8 élèves.

Il existe plusieurs structures existant pour l'accueil des enfants (accueil péri-scolaire, halte-garderie, réseau d'assistantes maternelles).

Les équipements répondent aux besoins de la population notamment en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs. Des professionnels de santé sont également présents et de nombreux services à vocation sociale sont de plus proposés.

### **Enjeux et besoins répertoriés**

<b>Thématiques</b>	<b>Enjeux et besoins</b>
<b>Le parc immobilier et son évolution</b> <b>-</b> <b>Equilibre social de l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un nombre de logements suffisant afin : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de pallier le desserrement des ménages à venir</li> <li>- de maintenir un équilibre avec le développement constant de l'activité économique et de l'emploi.</li> </ul> </li> <li>• Accueillir les nouvelles populations issues de l'opération récente située au Sud-Est du bourg.</li> </ul>
<b>Développement économique</b> <b>Commerce</b> <b>Surfaces et développement agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le développement des zones d'activités et améliorer la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités existantes afin de maintenir leur attractivité.</li> <li>• Maintenir et développer les commerces de proximité et les services présents sur la commune.</li> <li>• Maintenir et développer les emplois présents sur le territoire (entreprises dans les zones d'activités, commerces, emplois agricoles...).</li> <li>• Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.</li> </ul>
<b>Equipements et services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuer à offrir la même qualité d'équipements et de services aux habitants existants et à venir de Saint Soupplets et à ceux des communes alentour.</li> <li>• Pérenniser les équipements scolaires existants (notamment l'école maternelle).</li> <li>• Développer l'école élémentaire au regard du développement urbain (ouverture de classes en fonction du développement de la population).</li> <li>• Poursuivre le développement des communications numériques.</li> </ul>

### **c) Principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement**

#### **Les composantes physiques et naturelles du site**

##### **➤ Les composantes physiques**

Situé sur un plateau, oscillant entre 100 et 130 m d'altitude, le territoire de Saint Soupplets est pour l'essentiel une vaste plaine agricole.

Le territoire de Saint Soupplets est faiblement marqué par la présence de quelques ruisseaux et écoulements temporaires parmi lesquels les rus des Avernoes et le ru Gibot.

Les rus et notamment le ru des Avernoes doivent atteindre le bon état général en 2021. D'après les données disponibles sur l'application « Qualité Rivière », le ru des avernoes présente un état écologique moyen sur la commune de Saint-Soupplets (consulté en août 2023).

Saint Soupplets est concernée par le schéma départemental des carrières approuvé par l'arrêté préfectoral du 7 mai 2014 pour la période 2014-2020 (présence d'un gisement de gypse exploité par l'entreprise KNAUF).

Plusieurs nappes aquifères sont présentes sur le territoire de Saint Soupplets. Les moins profondes sont situées entre 3 et 5 mètres de la surface. Seule la nappe de l'Yprésien est exploitée pour l'alimentation en eau potable. Deux captages situés au Nord et à l'Est du territoire alimentent la commune avec une eau de très bonne qualité.

Le secteur de Saint Soupplets est situé dans une région à climat de type sub-océanique sans grand contraste thermique et pluviométrique.

Les données d'AirParif indiquent que les niveaux de pollution sur la commune de Saint Soupplets sont inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne. Néanmoins, la présence sur Saint Soupplets d'une infrastructure telle que la RN 330 et d'une activité industrielle importante, peut constituer une source de pollution de proximité.

### ➤ *Les composantes naturelles*

Les espaces d'intérêt écologique et naturel faisant l'objet d'une protection réglementaire sont situés à plus de 10 km de Saint Soupplets.

La butte boisée de Montgé-Cuisy représente néanmoins un espace naturel d'intérêt identifié comme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 dont la superficie dépasse 100 hectares. Cette butte boisée s'inscrit dans les monts de la Goële qui constituent à l'Ouest du territoire communal une continuité écologique. Les abords de la butte de Montgé sont concernés par la règle de protection des lisières, qui interdit, selon les prescriptions du SDRIF, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la lisière en dehors des sites urbains constitués.

Sur le reste du territoire communal, quelques bosquets, alignements d'arbres, haies, vergers, espaces verts urbains, sont disséminés ; ils assurent un équilibre écologique favorisant la biodiversité, les continuités écologiques et animant le paysage.

**Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France identifie sur la commune :**

- Des cours d'eau à préserver,
- Des corridors de la sous-trame arborée à préserver et à restaurer,
- Un réservoir de biodiversité en lien avec les buttes de Montgé-en-Goële.

Le territoire de Saint Soupplets est concerné par des enveloppes d'alertes potentiellement humides et notamment :

- 2 zones de classe A au Nord-Ouest du territoire communal : elles possèdent un caractère humide selon une photo-interprétation (pas de diagnostic de terrain) ;
- Des zones de classes B le long des principaux cours d'eau (ru des Avernoes, ru Gibot, ru de la Goële...) et des talwegs : il existe une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ;

### ➤ *L'énergie*

L'habitat sur la commune de Saint Soupplets est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti.

Entre 2005 et 2018, on observe une diminution de la consommation énergétique du secteur résidentiel notamment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement grâce au gaz (45 %) et à l'électricité (41 %). 7 % des résidences principales utilisent d'autres types de combustibles tels que le bois ou le GPL.

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

L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que certaines de ces énergies et notamment la géothermie et l'utilisation de la filière bois énergie, pourraient être développées sur le territoire de Saint Soupplets.

### **Les risques et les nuisances**

La commune de Saint Soupplets ne présente pas de risque naturel majeur puisqu'aucun plan de prévention des risques n'impacte la commune. Toutefois, les risques suivants sont présents sur la commune :

- L'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa fort et moyen),
- Les remontées de nappes notamment dans le Nord-Est de son territoire à cause de la présence d'une nappe sub-affleurante (au droit du ru des Avernoes),
- La présence de 5 cavités souterraines de type ancienne carrière,
- Un aléa sismique très faible (zone de sismicité 1).

Concernant les risques technologiques et les nuisances, la commune est concernée par les différents éléments suivants :

- un silo exploité par la société Valfrance avec risques liés au dégagement de poussières inflammables.
- les zones C et D d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle ; la majorité du territoire urbanisé de la commune de Saint Soupplets est incluse dans la zone C du PEB qui limite fortement la constructibilité.
- le PGS révisé de 2013 recouvre essentiellement les terres agricoles à l'Ouest de Saint Soupplets mais également des parties de la zone artisanale de l'Epinette, de la zone artisanale et commerciale du 5 septembre 1914 et quelques résidences à l'Ouest du bourg (rue du Général Maunoury, route de Dammartin et route de Montgé).

- deux infrastructures sont affectées par le classement sonore des voies : RN 330 et RD 401.
- 7 installations classées pour la protection de l'environnement.

### **Le paysage, le cadre de vie, le fonctionnement urbain et les réseaux**

#### **➤ *Le paysage***

Le paysage de Saint Soupplets est constitué par la présence de deux unités topographiques et naturelles que sont la plaine agricole et le massif boisé de Montgé-Cuisy, marquées par l'empreinte humaine liée aux activités industrielles et agricoles, à l'habitat et aux infrastructures linéaires (notamment la RN 330).

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

- La lisière des Bois de Saint Soupplets et des Sables et les limites Ouest/Sud-Ouest peu esthétiques des zones d'activités avec en prolongement l'espace du « Bois des sables » qui accueille la carrière,
- Les talwegs des rus et les alignements d'arbres qui structurent fortement le paysage de plaine,
- Le Parc du château de Maulny qui constitue un élément de cadre de vie et de paysage fort pour le bourg,
- Les points de vue remarquables depuis les voies de communication et depuis la plaine,
- Des entrées de ville majoritairement de qualité et à préserver,
- Des lisières d'urbanisation globalement bien traitées.

#### **➤ *Le cadre de vie et le fonctionnement urbain***

### **Evolution urbaine**

La structure du bourg ancien telle que nous la connaissons aujourd'hui était déjà présente au XVII<sup>e</sup> siècle.

Jusqu'à la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le développement urbain est peu important. Il s'opère principalement sur le mode d'une densification des axes existants (rue du Bourget, rue du Buat, rue de Chaumont...), et par la création de nouveaux axes de desserte interne (rue du Carcan...).

Les premières grandes évolutions de la structure urbaine, jusqu'ici cantonnée aux rues anciennes du village, interviennent au cours des années 1960-1970 avec la réalisation du quartier du logis vert ou encore de la cité Spieler.

Entre 1979 et 1985, le développement urbain s'intensifie avec la réalisation de la première tranche du lotissement des Chaumont et avec l'implantation de la première zone industrielle à l'Ouest de la RN 330.

Enfin, c'est depuis la fin des années 1980 que l'extension du tissu urbain a été la plus importante. Elle s'est orientée :

- vers le Sud (lotissement des Chaumont, pôle d'équipements et ZAC du Pré d'Oulève),
- au Nord du bourg (urbanisation linéaire puis lotissement vers l'Ouest de la rue des Panouffles et opérations d'ensemble à l'Est de cette voie, création de la zone d'activités du Logis Vert).
- à l'Ouest de la RN 330 (zones d'activités, entreprise Knauf, haras).



Enfin, depuis 2001, l'extension du tissu urbain est moins importante et surtout liée aux zones d'activités économiques.

### **Morphologie urbaine et éléments remarquables**

Les axes anciens du bourg de Saint Soupplets sont densément bâtis, avec un alignement continu le long de la voie et présentent de réelles qualités urbaines et architecturales.

Le tissu urbain intègre en son sein de vastes corps de ferme, qui constituent un patrimoine de grande valeur, ainsi que plusieurs cours intérieures desservant plusieurs habitations.

On peut regretter une certaine vétusté du parc ancien, qui mériterait souvent un ravalement de façades ainsi que l'hétérogénéité dans la rénovation de certaines constructions.

L'extension récente du village s'est réalisée sous la forme d'habitat pavillonnaire diffus et d'opérations groupées dont les caractéristiques sont assez distinctes du tissu initial. Le tissu urbain conserve une certaine densité mais la mitoyenneté n'est plus la règle générale et les maisons sont le plus souvent implantées en retrait par rapport aux voies.

La commune de Saint Soupplets possède un certain nombre d'éléments bâtis remarquables (château de Maulny, église, chapelle, ancien hôtel de ville, maisons bourgeoises, corps de ferme, murs de clôture...), un grand nombre de sentes, ainsi que des parcs et squares (parc de la mairie, square du logis, vert, de l'étrille...) qui lui confère un cadre de vie agréable.

### **Espaces publics**

Le centre ancien de Saint Soupplets possède des espaces publics de bonne qualité, avec la présence de deux places publiques majeures : la place de l'église et la place de la Mairie qui sont d'importants lieux de centralité. Ces places sont complétées par la présence d'espaces verts, comme le square de l'étrille et surtout le parc municipal, ancien parc du château de Maulny, qui est tout à fait remarquable par sa surface, son aménagement et la qualité des plantations (très anciennes) qui le compose.

Au sein des quartiers plus récents, le constat est plus mitigé puisqu'on constate un certain déficit en terme d'espace vert ou de place au sein des différents quartiers réalisés depuis les années 1960.

Le quartier du Logis Vert fait cependant exception avec la présence en son sein d'un vaste square.

De manière générale, le traitement de l'espace public au sein des zones d'activités situées à l'Ouest de la RN 330 n'est pas de bonne qualité.

### **Déplacements**

Le territoire communal de Saint Soupplets bénéficie d'une très bonne accessibilité routière via la RN 330, les RD 401 et 9 et les voies de contournement routier.

Le réseau viaire urbain permet une bonne desserte entre les différents quartiers de la commune en dépit d'un manque de hiérarchisation des voies.

Avec environ 780 places matérialisées et un potentiel d'une centaine de places supplémentaires, le parc de stationnement est plutôt satisfaisant sur l'ensemble du territoire. 10 parcs de stationnement ouverts au public sont implantés sur la commune.

Le territoire communal est doté d'un bon réseau de liaisons douces que ce soit à l'intérieur du bourg avec les sentes piétonnes ou à l'extérieur avec les chemins. Néanmoins, un meilleur traitement et une meilleure signalisation seraient de nature à les rendre plus attractive.

Huit lignes de bus, dont 4 à vocation scolaire, desservent actuellement la commune. Seules trois lignes de bus, les lignes 67, 704 et 705, permettent aux habitants de rejoindre un pôle de gare.

Malgré la création de la ligne de 67 du réseau Seine-et-Marne Express, entre Saint Soupplets et le pôle de Roissy, les manques les plus souvent relevés sur ce réseau actuel sont :

- dessertes de week-end quasi inexistantes,
- pas de desserte directe vers Dammartin (centre socio-administratif),
- insuffisance de liaisons vers le collège et le lycée de Claye-Souilly,
- une offre en transports en commun mal adaptée aux besoins des usagers fréquentant quotidiennement la zone d'activités.

#### **d) Les réseaux et la gestion des déchets**

D'après les données du ministère chargé de la santé<sup>8</sup>, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés en 2023. La compétence « eau potable » est exercée par le syndicat Théroutanne Marne et Morin.

Le système d'assainissement est sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux. Il est géré par la SAUR, pour l'assainissement collectif (eaux usées et eaux pluviales) et l'assainissement non collectif. La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif pour 99% de sa population.

Saint Soupplets est raccordée à la station d'épuration située à l'Est de l'agglomération en bordure de la RD 9 et proche du ru des Avernès.

Cette station d'épuration possède une capacité nominale de 4500 EH et est actuellement chargée en pollution à 70% de sa capacité. La capacité résiduelle du système est donc de près de 1500 EH.

La collecte des ordures ménagères et extra ménagères, des déchets verts et des déchets sont soumis au tri sélectif sur Saint Soupplets. La commune ne possède pas de déchèterie sur son territoire. La déchèterie la plus proche se situe sur la commune de Monthyon.

---

<sup>8</sup> <https://orobnat.sante.gouv.fr>, consulté le 31/08/2023

### Enjeux et besoins répertoriés

Thématiques	Enjeux et besoins
<b>Développement forestier</b>	Préserver les boisements présents sur le territoire communal et notamment les boisements liés à la ZNIEFF de « Butte de Montgé-en-Goële » et le bois de la Consuite présent au Nord du territoire communal.
<b>Aménagement de l'espace</b>	<p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation de l'identité patrimoniale de Saint Soupplets, notamment, son centre ancien et les éléments constitutifs du paysage,</li> <li>- le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village,</li> <li>- les risques et les nuisances existant sur la commune et notamment la présence de la zone C du PEB de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle,</li> <li>- la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.</li> </ul>
<b>Environnement et biodiversité</b>	<p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant les petits éléments de nature (alignement d'arbres, petits boisements)</li> <li>- Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : la ZNIEFF « Butte de Montgé-en-Goële », les espaces agricoles,...</li> <li>- Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité.</li> <li>- Préservant le réseau hydrographique communal : le ru des Avernoes et le ru Gibot</li> <li>- Contribuer à atteindre les objectifs de bon état global ainsi que de bon état chimique et écologique pour le ru des Avernoes et le ruisseau de la Théroutanne.</li> <li>- Préserver une qualité de l'air satisfaisante</li> <li>- Favoriser le développement des énergies renouvelables</li> </ul>
<b>Transports</b>	<p>Poursuivre et terminer le contournement routier Nord-Ouest entre la RD401 et la RN330 Nord afin de renforcer le report de trafic depuis la traversée du bourg vers le contournement</p> <p>Maintenir l'offre de stationnement public dans le bourg</p> <p>Pérenniser et conforter les liaisons douces existantes afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers</p> <p>Maintenir et conforter les lignes de transport en commun en lien avec le développement urbain afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p>

## **2. Résumé du projet d'aménagement et de développement durables**

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2a du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Conforter la fonction de polarisation de Saint Soupplets...
  - en poursuivant le développement de l'activité économique
  - en consolidant le niveau d'équipements collectifs
  - en limitant l'offre de logements au sein de l'espace urbanisé existant
- Permettre aux sulpiciens d'évoluer dans un cadre de vie et un environnement de qualité ...
  - en préservant et valorisant le cadre de vie et l'environnement
  - en adaptant les infrastructures de déplacements dans l'optique d'améliorer le fonctionnement urbain

## **3. Résumé de la justification des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du zonage**

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies. Elles concernent l'ensemble du territoire de Saint Soupplets.

En outre, les OAP ont été conçues, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à conforter la fonction de polarisation de Saint Soupplets par la poursuite du développement des activités économiques.

La zone à urbaniser AUX vise à poursuivre le développement des activités économiques sur le territoire communal. Des orientations ont été définies afin de garantir :

- une qualité de l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions
- la qualité du fonctionnement urbain
- une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité

En matière de programmation, le secteur accueillera exclusivement des constructions à vocation principale d'industrie, de commerce ou d'artisanat de détail et/ou de bureau. L'installation d'entreprises de logistique et de commerce de gros y est interdite.

## **Règlement et documents graphiques**

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »,
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

### **➤ ZONE UA**

Cette zone correspond au centre ancien de Saint Soupplets affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain ancien, comprend un habitat souvent mitoyen et implanté à l'alignement.

### **➤ ZONE UB**

Cette zone correspond aux espaces d'habitat qui se sont progressivement développés autour du centre ancien, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspondant à l'opération récente au Sud-Est du bourg comprenant de l'habitat collectif.
- Un secteur UBb à vocation d'équipements et d'activités liés à la santé.

Dans cette zone d'extension, la volonté est de conserver les caractéristiques de ce tissu urbain existant qui présente des volumes bâtis souvent insérés dans un contexte végétalisé (jardins particuliers).

### **➤ ZONE UE**

Cette zone est vouée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **➤ ZONE UX**

Cette zone est vouée aux activités économiques.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur UXa dédié aux activités industrielles et artisanales,
- Un secteur UXb dédié à la zone commerciale,
- Un secteur UXc dédié aux activités liées à l'exploitation de la carrière.

La volonté est de maintenir et conforter l'activité économique sur le territoire communal par le biais de ces trois secteurs.

### **➤ ZONE AUX**

Cette zone correspond à l'extension de l'urbanisation projetée pour le développement des activités économiques sur le territoire de Saint Soupplets.

### **➤ ZONE A**

La volonté communale a été de définir un zonage agricole « A » répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le

développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Un secteur Aa permettant le développement des exploitations agricoles,
- Un secteur Azh pour le maintien, la préservation et la gestion des zones humides avérées.

#### ➤ **ZONE N**

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend 5 secteurs :

- les secteurs Nc et Nac, protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles présentes au sein de la carrière,
- le secteur Nj pour la pérennisation des jardins familiaux.
- Le secteur Ne pour le maintien des activités du centre d'enfouissement des déchets
- Le secteur Nzh pour le maintien, la préservation et la gestion des zones humides avérées.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les ensembles de boisements où la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

## **4. Résumé des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et des mesures envisagées**

Thématique	Incidences	Mesures
Ressources en eau	Augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.	Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines du règlement. Préserver les espaces naturels et agricoles. Concernant le développement des activités économiques, afin d'assurer des capacités d'alimentation suffisantes, des études doivent définir les dispositions nécessaires à la réponse aux besoins en matière d'eau potable.
Assainissement	Augmentation prévisible du volume d'eaux usées traité par les stations d'épuration existantes. La station d'épuration, conforme à la réglementation en vigueur, est apte à absorber le développement démographique envisagé sur le territoire qu'elle dessert.	/

<b>Gestion des eaux pluviales</b>	Augmentation des ruissellements due à une imperméabilisation des sols	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par les OAP et le règlement du PLU. Réaliser des aménagements paysagers au sein du secteur soumis à OAP afin de freiner le ruissellement des eaux pluviales.
<b>Risques naturels</b>	Risque lié aux cavités souterraines	Présentation du risque lié aux cavités souterraines dans le dossier de PLU
	Inondation par remontées de nappes	Présentation du risque inondation dans la pièce 2a du présent dossier de PLU.
	Aléa retrait-gonflement des argiles	Recommandation d'effectuer des études de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires dans le règlement Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU. Localisation du risque et fiches d'information présentés en annexe du présent dossier de PLU.
<b>NATURA 2000</b>	Risque sismique : pas d'incidence prévisible	
	Absence d'incidence	Préservation des espaces agricoles et naturels entre le bourg de Saint Soupplets et les zones NATURA 2000 L'extension à vocation d'activités économiques se situe en continuité immédiate du bourg de Saint Soupplets.
<b>Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique</b>	La révision du PLU ne présente pas d'incidence sur la ZNIEFF puisque la carrière de gypse est d'ores et déjà en activités.	Classement de la ZNIEFF en zone à protéger naturelle. Les boisements, à l'exception de ceux situés au sein du périmètre d'autorisation de la carrière, font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
<b>Milieus humides</b>	Absence d'incidence	Classement en Azh/Nzh des zones humides avérées permettant leur préservation et leur gestion. Identification des zones humides potentielles. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.
<b>Trame verte et bleue</b>	Incidences positives Préservation des éléments de la trame verte et bleue au titre des articles L113-1, L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Dans le cadre de l'OAP relative à l'extension de la zone d'activités économiques, un traitement paysager spécifique est imposé permettant de renforcer la trame verte communale.	/



<p><b>Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles – incidences sur les espaces agricoles</b></p>	<p>Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'environ 6,15 ha dédiés au développement des activités économiques.</p>	<p>L'extension est située en continuité immédiate du bourg, entre la zone d'activités existante et la voie de contournement, pour ne pas impacter trop fortement l'activité agricole. Reclassement de 39,4 ha de zone à urbaniser en zone à protéger. Le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.</p>
<p><b>Patrimoine architectural et paysager</b></p>	<p>Incidences positives sur le patrimoine bâti et végétal Préservation du patrimoine bâti et végétal et des vues remarquables au titre des articles L113-1, L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Incidence sur le paysage communal au regard de la nouvelle extension des zones d'activités existantes.</p>	<p>Définition d'OAP sur la zone d'extension pouvant avoir un impact sur le paysage afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.</p>
<p><b>Patrimoine archéologique</b></p>	<p>Les projets de développement pourront avoir des impacts sur le patrimoine archéologique</p>	<p>Application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine</p>
<p><b>Voie de communication et les déplacements</b></p>	<p>Augmentation du trafic</p> <p>Augmentation de la demande en stationnement</p>	<p>Poursuivre la réalisation du contournement entre la RD401 Ouest et la RN 330 Nord Préserver, mettre en valeur et développer le réseau de liaisons douces Adapter l'offre en stationnement</p>
<p><b>Risques technologiques</b></p>	<p>L'extension à vocation d'activités économiques est impactée par la présence de la canalisation de gaz « Saint-Mard-Monthyon ».</p>	<p>Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le rapport de présentation 2a.</p> <p>En outre, les orientations d'aménagement et de Programmation localisent la servitude liée au réseau de gaz sur le schéma. La liste des servitudes d'utilité publique ainsi que les fiches qui s'y rattachent sont annexées au présent dossier de PLU.</p>

<p><b>Nuisances</b></p>	<p>Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier</p>	<p>Pérenniser les transports en commun existants Développer les déplacements doux Développer l'usage de véhicules électriques en imposant la mise en place de dispositifs de recharge au sein des parcs de stationnement.</p> <p>Le PLU prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Plan d'Exposition au Bruit</li> <li>- l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation</li> </ul> <p>Ceux-ci sont mentionnés dans le rapport de présentation 2a et il est repris en annexe du présent PLU.</p>
<p><b>Energie</b></p>	<p>Augmentation des besoins énergétiques par l'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles activités économiques</p>	<p>Favoriser la compacité urbaine Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables</p>

## **B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION**

---

### **a) Contexte réglementaire**

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de Saint Soupplets est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L. 110-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

### **b) L'esprit de la démarche**

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte.**
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

## **C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU**

---

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

### **Méthode mise en œuvre**

#### *État des lieux prospectif et identification des enjeux*

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

#### *Description d'un état des lieux*

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

#### *Tendance d'évolution*

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

#### *Identification des enjeux*

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

### Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

### **Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

### Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome, est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

### Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SDAGE...), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN...) ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.