

# VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 1.4 Synthèse du diagnostic et  
formalisation des enjeux



### ARRET

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



# SOMMAIRE

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION</b>                  | <b>1</b>  |
| 1.1 Sobriété et transition démographique et résidentielle | 4         |
| 1.2 Attractivité, cadre de vie et dynamisme économique    | 8         |
| 1.3 Gestion des ressources et prévention des risques      | 12        |
| <b>2 Tableau de synthèse</b>                              | <b>17</b> |



Le présent document vise à synthétiser les enseignements du diagnostic territorial afin de formaliser les enjeux prioritaires qui devront structurer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'analyse s'articule autour de trois axes thématiques :

- la sobriété et la transition démographique et résidentielle,
- l'attractivité, le cadre de vie et le dynamisme économique,
- la préservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

Chaque axe présente d'abord les constats issus des diagnostics, puis identifie les enjeux prioritaires à formaliser dans le PADD, assurant ainsi la cohérence entre état des lieux et orientations stratégiques.

## 1.1 SOBRIETE ET TRANSITION DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIELLE

### 1.1.1 CONSTATS ISSUS DES DIAGNOSTICS

#### Une dynamique démographique en décélération : du boom pavillonnaire à la stabilisation

Saint-Pathus a connu une trajectoire démographique en deux temps qui explique sa configuration résidentielle actuelle. Après un **boom exceptionnel** entre 1968 et 1982 (taux de variation annuel de +21 % puis +12,3 %), porté par un afflux massif de jeunes ménages franciliens en quête de maison individuelle abordable, la commune entre dans une **phase de ralentissement progressif** : +5,6 % dans les années 1980, +0,7 % dans les années 1990, pour se stabiliser autour de +1,2 % entre 2016-2022.

Ce **ralentissement** s'explique par l'**effondrement du solde migratoire**, véritable moteur historique de la croissance : de +20,5 % en 1968-1975, il est tombé à -0,1 % en 1990-1999, oscillant désormais faiblement autour de +0,5 %. Parallèlement, le **solde naturel s'érode** (+0,7 % en 2016-2022 contre +1,3 % en 1975-1982) sous l'effet d'un recul marqué de la natalité : le taux est passé de 16,4 ‰ à 10,4 ‰ en 2022, désormais inférieur aux moyennes intercommunale et départementale. **Cette double dynamique négative traduit une perte d'attractivité résidentielle et une maturité démographique, limitant la capacité de la commune à renouveler sa population.**

La structure par âge se transforme profondément : recul des 0-14 ans (-1,9 points entre 2011 et 2022) et des 30-44 ans (-3,4 points), progression marquée des 60-74 ans (+3,8 points) et des 75 ans et plus (+2 points). Ce **vieillesse démographique**, conforme aux tendances nationales mais qui s'accélère localement, s'accompagne d'un **phénomène de desserrement des ménages structurel** : la taille moyenne des foyers est passée de 4,19 personnes en 1975 à 2,86 en 2022. **Ce desserrement modifie structurellement les besoins en logements : à population égale, il faut désormais davantage de logements.** Entre 2011 et 2022, 231 logements auraient dû être construits uniquement pour maintenir la population (dont 122 pour compenser le desserrement), alors que 320 logements ont effectivement été produits, soit un excédent de +89 logements témoignant de l'absence de déficit structurel mais interrogeant la maîtrise du rythme d'urbanisation.

#### Un parc résidentiel en forte croissance mais peu diversifié

Le nombre de logements a été multiplié par 20 en 50 ans, passant de 110 en 1968 à 2 367 en 2022 (dont 95 % de résidences principales), avec un **rythme de construction hétérogène et irrégulier** : pics massifs en 2017, 2022 et 2023 (654 logements collectifs autorisés), puis retombée à 63 en 2024. Cette production par

à-coups, liée à des opérations d'ensemble ponctuelles, traduit une programmation peu lissée dans le temps.

Le parc reste très largement **dominé par la maison individuelle** (82,9 % en 2022) et **la propriété** (84,4 % des ménages sont propriétaires, contre seulement 14,8 % de locataires dont 5,7 % en logement social). Ce taux de propriétaires est nettement supérieur à la moyenne intercommunale (81,6 %) et très au-dessus de la moyenne départementale (61,6 %), confirmant le profil familial et pavillonnaire de la commune. Toutefois, une timide diversification s'amorce : la part des appartements a presque doublé entre 2016 et 2022 (+178 unités), passant de 10,4 % à 16,7 % du parc.

Le parc demeure essentiellement composé de grands logements familiaux : 83,3 % des résidences principales comptent 4 pièces ou plus, dont 60,8 % de 5 pièces et plus. Malgré une progression récente des petites surfaces (doublement des studios, +58 % pour les 2 pièces), **l'augmentation du parc reste surtout soutenue par les grands logements, en décalage avec la réduction de la taille des ménages et les nouveaux profils résidentiels** (jeunes, personnes seules, seniors, familles monoparentales).

#### Un marché peu fluide, des densités très faibles et une forte consommation foncière

Le taux de vacance de 3,8 % (90 logements) est inférieur au seuil de fluidité recommandé de 5 %, témoignant **d'une offre tendue qui limite les parcours résidentiels et complique les changements de logements** en fonction des évolutions familiales. Par ailleurs, la fixité de la population demeure relative : seuls 52,2 % des habitants vivent à Saint-Pathus depuis plus de 10 ans, révélant une **mobilité résidentielle significative** qu'il convient d'accompagner par une diversification de l'offre.

L'analyse de la densité résidentielle nette révèle des valeurs très faibles, caractéristiques **du tissu pavillonnaire diffus** : environ 10 à 15 logements/ha selon les secteurs, avec des parcelles de grande taille, une implantation en cœur de parcelle et une faible emprise au sol. Ce modèle est **fortement consommateur d'espace** et pose un enjeu majeur de sobriété foncière dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

#### Des équipements publics adaptés mais dispersés, sans centralité structurante

Saint-Pathus dispose d'une **offre d'équipements diversifiée et adaptée** à sa taille : 2 groupes scolaires (effectifs stables autour de 1 000 élèves), centre culturel et cinéma, bibliothèque, équipements sportifs (complexe René Pluvinage), centre médical des Sources, services administratifs. Les **réseaux et services urbains** (eau potable, assainissement collectif, gestion des eaux pluviales, électricité, gaz, fibre optique à plus de 80 %, couverture mobile 3G/4G à plus de 90 %) sont **globalement performants** et couvrent l'ensemble du territoire.

Cette offre demeure pour l'instant adaptée à la croissance démographique et résidentielle observée, mais pose un enjeu d'adéquation à moyen terme face aux

besoins futurs, notamment en matière de capacité d'accueil scolaire et de dimensionnement des équipements structurants.

## 1.1.2 ENJEUX PRIORITAIRES A FORMALISER DANS LE PADD

### 1.1.2.1 Calibrer la croissance démographique et résidentielle dans le respect de la sobriété foncière

- ✓ Définir un rythme de développement adapté aux besoins réels du territoire et aux capacités d'accueil des équipements publics, en optimisant la consommation foncière.

*Le ralentissement démographique structurel (+1,2 %/an) et la surproduction relative de logements observée entre 2011 et 2022 (+137 logements au-delà du point mort) imposent un recalibrage du modèle de développement.*

Le PADD doit fixer **un objectif démographique raisonné** qui concilie :

- ⇒ Le maintien de l'attractivité résidentielle de la commune pour les familles et les actifs.
- ⇒ La capacité d'accueil des équipements publics (scolaires, sportifs, techniques) sans générer de saturation.
- ⇒ Les obligations réglementaires concernant la consommation d'espaces traduites par le SDRIF-E.

Cet enjeu impose une rupture avec le modèle pavillonnaire extensif (10-15 logements/ha) au profit **d'un développement urbain resserré et densifié** (25-40 logements/ha selon les secteurs). Cela s'opère en privilégiant :

- ⇒ La mobilisation prioritaire du potentiel foncier en dents creuses, densification verticale, réhabilitations de bâtis anciens identifiés, etc.
- ⇒ L'optimisation des zones déjà urbanisées avant toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour de l'habitat.
- ⇒ La limitation des extensions urbaines pour préserver les espaces agricoles et naturels.

Le calibrage démographique devient ainsi un levier de sobriété foncière et un outil de maîtrise de l'étalement urbain, garantissant un développement soutenable compatible avec les ressources du territoire.

### 1.1.2.2 Diversifier l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociodémographiques et fluidifier les parcours résidentiels

- ✓ Adapter la production de logements aux besoins diversifiés issus du desserrement des ménages (2,86 personnes/foyer) et du vieillissement démographique (+3,8 points pour les 60-74 ans), en garantissant des parcours résidentiels complets sur le territoire.

*Le parc de logements actuel présente une forte homogénéité (82,9 % de maisons, 83,3 % de grands logements, 84,4 % de propriétaires) inadaptée aux transformations démographiques et familiales en cours : augmentation des personnes seules, des couples sans enfant, des familles monoparentales, des seniors. Cette inadéquation freine la fluidité résidentielle et contraint les habitants à quitter la commune pour trouver un logement adapté.*

Le PADD doit fixer des **objectifs de diversification** portant sur :

⇒ **Diversité des typologies et formes urbaines**

- Développer l'habitat intermédiaire et le petit collectif (R+1 à R+3) pour apporter de la mixité sans rompre le caractère résidentiel.
- Favoriser les formes urbaines économes en foncier : maisons mitoyennes, habitat groupé, opérations mixtes combinant individuel dense et petit collectif qualitatif.
- Maintenir une offre d'habitat individuel calibrée pour les familles, en privilégiant des parcelles optimisées.

⇒ **Diversité des tailles de logements**

- Rééquilibrer l'offre vers les petits et moyens logements (T1-T2-T3) pour répondre aux besoins des jeunes actifs, personnes seules, couples, seniors souhaitant réduire leur logement.
- Maintenir une offre familiale (T4-T5) pour accueillir les ménages avec enfants et assurer le renouvellement démographique.
- Intégrer des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux seniors (accessibilité, plain-pied, proximité des services).

⇒ **Diversité des statuts d'occupation**

- Renforcer l'offre locative privée (actuellement 14,8 % seulement) pour faciliter les mobilités professionnelles et résidentielles.
- Développer l'offre locative sociale pour favoriser la mixité sociale et accueillir les ménages modestes (jeunes, familles monoparentales, seniors).
- Encourager l'accession aidée (PSLA – Prêt Social Location Accession, BRS – Bail Réel Solidaire) pour les primo-accédants.

Cette diversification permet de construire des parcours résidentiels complets (location-accession, décohabitation, adaptation au vieillissement) favorisant l'ancrage territorial, la cohésion sociale et l'optimisation du parc existant. Elle constitue également un levier de densification qualitative : les formes urbaines diversifiées permettent d'accueillir plus d'habitants par hectare tout en maintenant la qualité du cadre de vie.

## 1.2 ATTRACTIVITE, CADRE DE VIE ET DYNAMISME ECONOMIQUE

### 1.2.1 CONSTATS ISSUS DES DIAGNOSTICS

#### Un territoire résidentiel à faible autonomie économique et fonctionnelle

Saint-Pathus présente un **profil de commune-dortoir** marqué par une forte dépendance aux emplois extérieurs : 93 % des actifs travaillent hors de la commune. Le **tissu économique local demeure limité**, composé de quelques PME/TPE et d'une quarantaine de commerces de proximité, insuffisant pour retenir l'emploi ou générer une dynamique économique structurante.

L'**activité agricole est résiduelle** : une seule exploitation recensée (7 ha de SAU, production céréalière), aucun emploi agricole sur la commune. Les 247 hectares de surfaces agricoles sont exploités par des sièges d'exploitation extérieurs, limitant les retombées économiques et fiscales locales. L'agriculture n'assure plus qu'un rôle de préservation foncière et paysagère, sans fonction économique stratégique.

Cette faible autonomie économique génère une **dépendance automobile structurelle** : 96,3 % des ménages possèdent au moins un véhicule. Cette situation est renforcée par une **faiblesse en matière d'aménagements cyclables et de mobilités actives**, contraignant les déplacements de proximité et accentuant les flux pendulaires quotidiens. Les flux pendulaires quotidiens renforcent les **nuisances sonores** de la N330 au sud-ouest (zone D du PEB : 50-57 dB).

#### Absence de centralité structurante et fragmentation des fonctions urbaines

Saint-Pathus souffre d'une **absence de polarité communale structurante**. L'organisation urbaine diffuse et la dispersion spatiale des équipements publics et commerces ne permettent pas de constituer un centre-bourg identifiable et attractif. La quarantaine de commerces et services essentiels, bien qu'elle couvre les besoins de proximité, ne crée pas d'effet de centralité capable de générer animation urbaine et lien social.

Cette fragmentation s'observe également dans l'offre d'équipements publics : bien que globalement adaptée à la taille de la commune (scolaire, culturel, sportif, santé), elle est éclatée sur le territoire **sans logique de polarisation**. Cette dispersion limite la lisibilité des fonctions urbaines, réduit les synergies entre équipements et contraint les déplacements de proximité pour les populations non motorisées (jeunes, personnes âgées).

Le **vieillessement de certains équipements**, notamment scolaires, pose également des questions de capacité d'accueil et de dimensionnement face aux besoins futurs, conditionnant le calibrage du développement résidentiel.

L'absence de centralité affaiblit l'attractivité résidentielle et économique : les habitants consomment, travaillent et se divertissent majoritairement hors de la commune, limitant le dynamisme local et renforçant le caractère de "ville-dortoir".

### Un cadre de vie de qualité insuffisamment valorisé

Saint-Pathus bénéficie d'**atouts paysagers et patrimoniaux** constituant un véritable capital identitaire et résidentiel. La commune s'inscrit dans le paysage agricole du plateau du Multien, caractérisé par de vastes espaces ouverts à grandes parcelles qui structurent les perspectives visuelles et l'identité rurale du territoire.

Le territoire compte **quatre massifs boisés structurants** (Bois des Dames, Bois des Brumiers, Bois de la ZAC du Moulin à vent, peupleraie à Fauverche) qui constituent des réservoirs de biodiversité et des éléments paysagers majeurs. Le **patrimoine végétal** est également riche : alignements d'arbres, espaces publics végétalisés, jardins privatifs participent au caractère verdoyant de la commune.

Le **patrimoine bâti remarquable** comprend plusieurs édifices d'intérêt : église classée Monument Historique, prieuré, ferme des Brumiers, bibliothèque. Ces éléments témoignent de l'histoire communale et constituent des marqueurs identitaires forts.

L'urbanisation groupée autour du centre-bourg, complétée par des extensions pavillonnaires en périphérie, préserve des **coupures vertes et des respirations paysagères** entre les secteurs urbanisés, contribuant au cadre de vie résidentiel apaisé recherché par les habitants.

Toutefois, ces atouts restent **insuffisamment valorisés et structurés**. Le cadre de vie de qualité ne constitue pas encore un levier d'attractivité pleinement exploité ni un élément différenciant dans l'offre résidentielle du territoire.

## 1.2.2 ENJEUX PRIORITAIRES A FORMALISER DANS LE PADD

### 1.2.2.1 Construire une centralité structurante pour rompre avec le modèle de commune-dortoir et renforcer l'autonomie territoriale

- ✓ Affirmer la création d'une centralité multifonctionnelle comme choix politique structurant, concentrant des équipements modernisés, commerces, services et activités économiques pour réduire les dépendances fonctionnelles extérieures.

*Un profil de commune-dortoir marqué : 93 % des actifs travaillant hors commune, 65 % des habitants consommant ailleurs et 96,3 % des ménages motorisés traduisent une forte dépendance automobile et fonctionnelle aux pôles extérieurs. Malgré une quarantaine de commerces et services, l'absence de centralité et la dispersion des équipements limitent l'animation urbaine et le lien social. Le tissu économique local ne parvient pas à générer des emplois locaux. L'agriculture demeure résiduelle ne générant aucuns emplois locaux ni retombée économique ou fiscale locale.*

Il s'agit alors :

- ⇒ **D'affirmer une centralité multifonctionnelle et attractive** comme cœur du projet communal, concentrant prioritairement commerces, services, équipements modernisés et espaces publics requalifiés, pour créer une masse d'activités et d'usagers quotidiens. Cela permettrait de réduire structurellement les dépendances fonctionnelles aux pôles extérieurs (Le Plessis-Belleville, Saint-Soupplets) en retenant localement une part significative des dépenses, pratiques quotidiennes et flux de déplacements.
- ⇒ **Accueillir de nouvelles activités économiques génératrices d'emplois de proximité**, en localisant des espaces dédiés intégrés au tissu urbain ou en interface avec la centralité à créer. L'objectif étant de réduire les flux pendulaires domicile-travail et leurs impacts environnementaux, créer des retombées fiscales et renforcer la vitalité locale.
- ⇒ **Conforter, développer et centraliser l'offre commerciale et de services de proximité**, pour capter une part significative de la consommation locale actuellement captée par les pôles extérieurs (65% des habitants), générer animation urbaine quotidienne et créer des emplois non délocalisables.
- ⇒ **Soutenir le développement d'une agriculture de proximité créatrice de valeur locale** (circuits courts, vente directe, maraîchage, approvisionnement restauration collective), pour recréer du lien entre agriculture et habitants, générer des retombées économiques locales et diversifier les fonctions de l'espace agricole au-delà de sa seule fonction actuelle.

### 1.2.2.2 Valoriser le patrimoine paysager et bâti comme capital d'attractivité différenciant

- ✓ Valoriser le patrimoine paysager et bâti remarquable comme capital d'attractivité différenciant, en transformant ces aménités territoriales en véritables leviers de qualité du cadre de vie et de développement touristique de proximité.

*Saint-Pathus dispose d'atouts paysagers et patrimoniaux remarquables insuffisamment valorisés. Ce capital identitaire et paysager constitue un potentiel d'attractivité différenciant au sein de l'offre résidentielle francilienne, mais celui-ci doit être préservé et demeure sous-exploité faute de valorisation.*

Le PADD doit avoir pour ambition :

- ⇒ **D'affirmer l'identité paysagère de Saint-Pathus** en préservant les structures paysagères fondatrices (grand paysage agricole ouvert du Multien, ambiance village, coupures vertes, perspectives visuelles caractéristiques) comme éléments différenciants de l'offre résidentielle face à la concurrence périurbaine.
- ⇒ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable** (église Saint-Pathus classée MH, prieuré, ferme des Brumiers, support d'attractivité résidentielle et d'attachement communal).
- ⇒ **Assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles opérations dans le tissu existant et le grand paysage**, en garantissant une qualité architecturale et urbaine de qualité respectueuse de l'identité communale
- ⇒ **Gérer qualitativement les interfaces** urbain/agricole et urbain/naturel, en refusant le mitage et l'étalement périphérique dégradant la lisibilité paysagère et en garantissant des transitions harmonieuses préservant l'insertion du village dans le grand paysage.

## 1.3 GESTION DES RESSOURCES ET PREVENTION DES RISQUES

### 1.3.1 CONSTATS ISSUS DES DIAGNOSTICS

#### Un patrimoine naturel ordinaire mais fonctionnel, soumis à une fragmentation progressive

Le territoire communal ne bénéficie d'aucune protection réglementaire (absence de Natura 2000, ENS, réserves naturelles), mais présente **une biodiversité agricole commune encore relativement préservée**, caractéristique des paysages de grande culture de la Brie : environ 120 à 130 taxons faunistiques (avifaune de milieux ouverts, mammifères communs, chiroptères, amphibiens) et près de 250 taxons floristiques dominés par des espèces herbacées et de zones humides. Le patrimoine naturel s'appuie sur **quatre massifs boisés structurants** (Bois des Dames, Bois des Brumiers, Bois de la ZAC du Moulin à vent, peupleraie à Fauverche), **des alignements d'arbres remarquables et des espaces publics végétalisés** qui constituent des repères paysagers et supports de biodiversité.

Toutefois, **les continuités écologiques identifiées par le SRCE demeurent limitées et fragmentées** : une sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite (0,6 km linéaire le long de la Théroutanne) et la sous-trame bleue associée à la rivière (4,1 ha), sans réservoir de biodiversité majeur ni corridor arboré, traduisant une fonctionnalité écologique globale faible accentuée par la dualité agricole/urbain du territoire (46% d'espaces agricoles, 51% d'espaces artificialisés). L'évolution 2012-2021 confirme une **artificialisation modérée mais continue** (+4 ha d'espaces artificialisés) et une régression des milieux semi-naturels (-2,8 ha), fragilisant les espaces d'intérêt écologique résiduels.

#### Zones humides et ressources en eau : enjeux écologiques et hydrologiques stratégiques

Plusieurs **zones humides avérées** (classe A DRIEAT) sont identifiées le long de la vallée de la Théroutanne et aux sources de la Gouesche en limite nord-est, ainsi que de part et d'autre de la rue des Petits Ormes, assurant des fonctions écologiques multiples : préservation de la biodiversité, régulation hydrologique (absorption des eaux pluviales, limitation des crues, recharge des nappes), filtration naturelle et stockage carbone. Des **zones humides probables** (classe B) couvrent l'ensemble des quartiers des Petits Ormes, des Frênes et la frange ouest, nécessitant une vérification et une délimitation précise.

Le réseau hydrographique s'organise autour de la Théroutanne (cours d'eau permanent de classe 4 sur 1 km linéaire) dont **l'état écologique est dégradé**, et repose sur deux masses d'eau souterraines stratégiques : la nappe libre de l'Éocène du Valois (niveau 1), particulièrement vulnérable aux pollutions de surface, et la

nappe captive de l'Albien-néocomien (niveau 2), naturellement protégée. Ces ressources jouent un rôle déterminant pour l'alimentation en eau potable et le soutien des écosystèmes, imposant une **vigilance accrue** sur la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales et des rejets.

#### Consommation et production énergétique

Le modèle pavillonnaire dominant génère une **consommation énergétique élevée** (76 GWh/an, dont 65 % pour le secteur résidentiel), une forte dépendance aux énergies fossiles et au gaz, et l'absence de production locale d'énergies renouvelables. Les maisons individuelles, peu performantes énergétiquement et équipées de chauffage individuel, expliquent en grande partie cette situation, fragilisant le territoire face aux enjeux de transition énergétique.

#### Exposition forte aux risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain

Le territoire présente une **exposition forte à deux aléas majeurs d'inondation** : le **risque de remontée de nappe** concerne les abords de la Théroutanne, avec un niveau d'exposition élevé sur les quartiers du Tillet et des Petits Ormes (nord-ouest), où la probabilité d'apparition d'eau en surface lors des phases de saturation est significative ; et le **risque d'inondation de cave** par infiltration affecte la majeure partie des zones urbanisées, particulièrement le Clos Fleuri et les Rouges Chaperons, où la topographie et la perméabilité des sols favorisent l'accumulation d'eaux lors d'épisodes pluvieux intenses. Aucun PPRN spécifique n'est en vigueur. **L'aléa retrait-gonflement des argiles**, reconnu de niveau moyen sur l'intégralité du territoire, génère des mouvements différentiels susceptibles de fissurer les bâtiments, risque accru par les sécheresses récurrentes liées au changement climatique.

#### Risques technologiques, sites pollués et nuisances maîtrisés mais surveillés

Plusieurs **anciens sites industriels BASIAS** sont répertoriés en périphérie du bourg, le long de la canalisation de gaz naturel, en zone d'activités de Noëfort et rue de l'Aisne, constituant des sources historiques potentielles de pollution nécessitant une surveillance environnementale ; un **Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** est identifié rue de la Maison Neuve. Une **canalisation de transport de gaz naturel** borde la limite ouest, imposant un suivi rigoureux de l'urbanisation future. Les **nuisances sonores** concernent principalement les abords de la RN330 (catégorie 3, zone D du PEB : 50-57 dB(A) Lden), imposant des prescriptions d'isolation acoustique pour les constructions exposées. La qualité de l'air demeure globalement très satisfaisante, à l'exception ponctuelle des abords immédiats de la N330.

## 1.3.2 ENJEUX PRIORITAIRES A FORMALISER DANS LE PADD

### 1.3.2.1 Préserver la trame verte et bleue communale pour garantir la fonctionnalité écologique du territoire

- ✓ Assurer la préservation stricte des zones humides identifiées et préserver les continuités écologiques identifier pour renforcer la résilience écologique du territoire face aux pressions urbaines et climatiques.

*Le territoire abrite des zones humides avérées stratégiques aux fonctions écologiques et hydrologiques majeures, complétées par de vastes enveloppes d'alerte de zones humides probables à vérifier. Les continuités écologiques restent limitées et fragmentées, traduisant une fonctionnalité écologique faible aggravée par l'artificialisation continue et la régression des milieux semi-naturels. La biodiversité agricole commune demeure fonctionnelle mais vulnérable à la pression urbaine.*

Le PADD doit intégrer les orientations suivantes :

- ⇒ **Préserver durablement le patrimoine naturel communal dans sa diversité** : sanctuariser les **zones humides** avérées et leurs fonctionnalités écologiques et hydrologiques, protéger les **massifs boisés structurants** et les alignements arborés remarquables, et ménager des **espaces de transition végétalisés** entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels pour limiter la fragmentation des habitats et maintenir la biodiversité locale.
- ⇒ **Protéger et renforcer les continuités écologiques pour reconstituer un réseau fonctionnel** : préserver les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité existants afin de permettre la circulation de la faune et de la flore et d'améliorer la résilience écologique du territoire face aux pressions anthropiques et climatiques.
- ⇒ **Protéger durablement les ressources en eau souterraines et superficielles** : garantir la préservation qualitative et quantitative des nappes phréatiques et du réseau hydrographique de la Théroutanne en maîtrisant l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales et en prévenant les pollutions diffuses.

### 1.3.2.2 Prévenir les risques naturels et technologiques et adapter le territoire au changement climatique

- ✓ Intégrer la prévention des risques (inondation, mouvements de terrain, pollutions), limiter les nuisances et renforcer la résilience territoriale face aux aléas climatiques.

*Le territoire est exposé à plusieurs aléas naturels (inondations et retrait-gonflement des argiles) et technologiques (sites pollués BASIAS, canalisation de gaz, nuisances sonores RN330).*

Le PADD doit affirmer les orientations suivantes :

- ⇒ **Adapter le développement urbain aux risques naturels identifiés** : orienter la croissance urbaine en dehors des secteurs les plus exposés aux remontées de nappe et aux inondations, et imposer la prise en compte des contraintes géotechniques liées à l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les projets de construction pour garantir la sécurité des populations et la pérennité du bâti face au changement climatique.
- ⇒ **Prévenir les risques technologiques et sanitaires liés aux pollutions héritées** : encadrer le développement urbain à proximité des sites pollués identifiés et respecter les servitudes d'utilité publique liées à la canalisation de gaz naturel pour garantir la sécurité collective et prévenir tout risque sanitaire pour les populations.
- ⇒ **Promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales** : privilégier la désimperméabilisation et l'infiltration à la source, reconnaître et valoriser le rôle régulateur des zones humides dans la prévention des crues et l'absorption des eaux de ruissellement, et favoriser les solutions fondées sur la nature pour renforcer la résilience hydraulique du territoire.
- ⇒ **Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique** : imposer le respect des normes acoustiques et limiter les expositions nouvelles aux nuisances sonores.

### 1.3.2.3 Engager la transition énergétique du territoire

- ✓ Mieux penser la consommation énergétique et développer la production locale d'énergies renouvelables pour réduire la vulnérabilité énergétique du territoire.

*Le bilan énergétique de Saint-Pathus révèle une vulnérabilité énergétique structurelle (dépendance aux prix des énergies fossiles, émissions de gaz à effet de serre élevées) et une facture énergétique importante pour les ménages.*

- ⇒ **Améliorer la performance énergétique du parc bâti existant** en encourageant la rénovation énergétique des maisons individuelles d'avant 1990 (60 % du parc de 2 367 logements) et la conversion des chauffages fossiles vers des solutions décarbonées.
- ⇒ **Garantir l'exemplarité énergétique des constructions neuves** :
  - Encourager des performances supérieures à la RE2020 avec des bâtiments à énergie positive, matériaux biosourcés, conception bioclimatique.
  - Privilégier les formes urbaines compactes et l'orientation optimisée des bâtiments.
  - Intégrer systématiquement les énergies renouvelables dans les opérations d'ensemble.

- ⇒ **Développer la production locale d'énergies renouvelables** en permettant de mobiliser le potentiel solaire, l'exploitation locale de l'énergie produite par les bâtiments économiques ou la méthanisation agricole.
- ⇒ **Réduire les consommations liées aux déplacements** en encourageant le covoiturage et l'autopartage ainsi qu'en imposant les infrastructures de recharge pour véhicules électriques au sein des nouveaux quartiers.



# 2

## **TABEAU DE SYNTHÈSE**

| THEMATIQUE                                            | ENJEU                                                                                                                      | PRINCIPALES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES A FORMULER DANS LE PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SOBRIÉTÉ ET TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE | Calibrer la croissance démographique et résidentielle dans le respect de la sobriété foncière                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir un rythme de développement adapté aux besoins réels du territoire et aux capacités d'accueil des équipements publics</li> <li>• Rompre avec le modèle pavillonnaire extensif au profit d'un développement urbain densifié (optimiser les zones déjà urbanisées)</li> </ul>                                                                                                               |
|                                                       | Diversifier l'offre de logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et fluidifier les parcours résidentiels | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter la production de logements aux besoins issus du desserrement des ménages et du vieillissement démographique : diversifier les typologies (habitat intermédiaire, petit collectif, maisons mitoyennes, etc) les tailles (petits/moyens logements) et l'accessibilité (PMR/seniors des logements) ainsi que les statuts d'occupation (locatif privé, social et accession aidée)</li> </ul> |
| ATTRACTIVITÉ, CADRE DE VIE ET DYNAMISME ÉCONOMIQUE    | Construire une centralité structurante pour rompre avec le modèle de commune-dortoir et renforcer l'autonomie territoriale | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer la création d'une centralité multifonctionnelle</li> <li>• Accueillir des nouvelles activités économiques génératrices d'emplois de proximité</li> <li>• Conforter et centraliser l'offre de proximité pour capter la consommation locale et créer des emplois</li> <li>• Soutenir développement d'une agriculture de proximité créatrice de valeur locale</li> </ul>                   |
|                                                       | Valoriser le patrimoine paysager et bâti comme capital d'attractivité différenciant                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer l'identité paysagère en préservant les structures paysagères</li> <li>• Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable</li> <li>• Assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles opérations dans le tissu existant et le grand paysage</li> <li>• Gérer qualitativement les interfaces urbaines et agricoles/naturelles</li> </ul>                                                 |
| GESTION DES RESSOURCES ET PREVENTION DES RISQUES      | Préserver la trame verte et bleue communale pour garantir la fonctionnalité écologique du territoire                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanctuariser les espaces de biodiversité identifiés</li> <li>• Protéger les continuités écologiques</li> <li>• Protéger les ressources en eau</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Prévenir les risques naturels et technologiques et adapter le territoire au changement climatique                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter le développement urbain aux risques naturels identifiés</li> <li>• Prévenir les risques technologiques et sanitaires liés aux pollutions héritées</li> <li>• Promouvoir une gestion durable et intégrer des eaux pluviales</li> <li>• Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique</li> </ul>                                              |
|                                                       | Engager la transition énergétique du territoire                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la performance énergétique du parc bâti existant</li> <li>• Garantir l'exemplarité énergétique des constructions neuves</li> <li>• Développer la production locale d'énergies renouvelables</li> <li>• Réduire les consommations liées aux déplacements</li> </ul>                                                                                                                     |



VERDI