



**COMMUNE DE SAINT-PATHUS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
SAINT-PATHUS**

---

**2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être annexé à la DCM du :

## Identification du document



Élément	
Titre du document	PADD
Nom du fichier	2-PADD_ST-PATHUS_16102020
Version	06/09/2021 19:52:00
Rédacteur	LEA
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC

## Sommaire






<b>Préambule.....</b>	<b>5</b>
<b>1 – Maîtriser le développement urbain et répondre à l'ensemble des parcours résidentiels .....</b>	<b>7</b>
<b>2 – Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie .....</b>	<b>8</b>
<b>3 – Développer le potentiel économique local.....</b>	<b>9</b>
<b>Schéma du projet d'aménagement et de développement durables .....</b>	<b>10</b>









**Maîtriser le développement urbain et répondre à l'ensemble des parcours résidentiels**

-  Densifier le tissu urbain à destination d'habitat  
Diversifier l'offre de logements  
Maintenir un taux d'équipements satisfaisant
-  Répondre aux besoins en logements non satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine par une zone d'extension en continuité avec le tissu bâti existant

**Développer le potentiel économique local**

-  Favoriser le maintien des activités agricoles
-  Préserver et développer les services et commerces de proximité
-  Assurer la pérennité des activités économiques existantes
-  Accueillir de nouvelles activités respectueuses de l'environnement
-  Zone d'équipement à conforter

**Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie**

-  Préserver le tissu urbain ancien et poursuivre la requalification du centre-ville
-  Sauvegarder le maillage des cheminements piétons et cyclistes
-  Préserver la zone humide
-  Préserver la continuité écologique formée par la rivière et sa végétation spécifique
-  Mettre en valeur la trame verte intra-urbaine :  
- les espaces verts
-  - les boisements

..... 10

## PRÉAMBULE

Le **Projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) est un document obligatoire, institué par la loi Solidarité et renouvellement urbains (dite loi SRU) du 13 décembre 2000 et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan local d'urbanisme (PLU) qui définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Son contenu précise : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques 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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
- 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 publique ;

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 prévisibles, 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 ;

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 ressources renouvelables. »

Le PADD expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune et constituant la base des pièces réglementaires (documents graphiques, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

**Les objectifs de développement durable du PLU de Saint-Pathus sont déterminés par un souci d'amélioration constante du cadre de vie des habitants tout en veillant à la préservation et au développement des activités vecteurs d'emploi, à court et à long termes.**

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir de la commune.

# 1 – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Moduler la démographie

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

A l'horizon 2030, la ville de Saint-Pathus fait le choix d'une croissance maîtrisée suivant la courbe actuelle :

- en assumant un taux de variation annuel moyen de **2,6 % par an**,
- en accueillant environ **3 000 habitants supplémentaires** à l'horizon 2030, soit un total d'environ 9 000 habitants à l'horizon 2030,
- En prévoyant une consommation foncière limitée via l'aménagement de zones d'extensions dédiées à l'habitat et aux équipements pour environ **14,1 ha (11,23 ha dédiés à l'habitat ; 2,8 hectares dédiés aux équipements)** afin de répondre au besoin en logements non pourvus au sein de l'enveloppe urbaine.

## Offrir un choix plus large de types d'habitat

Afin d'accueillir la nouvelle population dans sa diversité et de permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté, il s'agit de :

- diversifier l'offre de logements en accompagnant la demande croissante en termes de petits logements (notamment à destination des personnes âgées, type résidence senior,
- favoriser l'équilibre accession/location,
- privilégier la logique de renouvellement urbain et consolider les quartiers urbanisés en permettant la réhabilitation du bâti ancien et la densification, notamment dans le tissu ancien,
- concevoir des formes urbaines dans une logique de durabilité avec notamment des logements collectifs et intermédiaires.

## Assurer la maîtrise de l'urbanisation

Aujourd'hui la ville a atteint une certaine maturité. Bien que le tissu urbain soit globalement constitué, il existe de nombreux secteurs de la ville pouvant encore évoluer et où le renouvellement est possible. La commune souhaite alors :

- densifier le tissu urbain existant, notamment à proximité du cœur de ville,
- favoriser la mobilisation des **dents creuses** et encadrer les **divisions parcellaires**
- **Des extensions dédiées à l'habitat et aux équipements pour environ 14,1 ha seront nécessaires afin d'absorber le besoin en logements à l'horizon 2030.** Ces zones correspondent aux secteurs d'urbanisation préférentiels identifiés au SDRIF et s'inscrivent dans la continuité et en complément de l'opération cœur de ville.

## 2 – PRÉSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

### Dynamiser la vie locale et renforcer l'identité communale

- poursuivre la requalification du centre-ville afin de lui conférer une cohérence d'ensemble, notamment à travers l'aménagement des espaces publics,
- conforter la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager afin de renforcer l'attractivité de la commune.

### Équiper la commune

En cohérence avec l'objectif de croissance démographique, il s'agit de :

- réaliser de nouveaux équipements en lien avec la croissance de la population et mener une réflexion sur la mutualisation de ces derniers,
- adapter la capacité d'accueil des équipements existants,
- appréhender l'évolution des réseaux en lien avec la densification à venir afin d'éviter les phénomènes de saturation.

### Protéger les sites remarquables et l'environnement

La commune dispose d'un patrimoine bâti et environnemental à protéger. Ces éléments participent à la qualité du cadre de vie, il s'agira donc de :

- préserver le tissu urbain ancien,
- identifier et valoriser le bâti patrimonial,
- préserver la qualité des lisières entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains,
- mettre en valeur la trame verte intra-urbaine (parc, jardins privatifs, alignement d'arbres...),
- sauvegarder le maillage des espaces de nature et des cheminements piétons et cyclistes,
- préserver la zone humide et la continuité écologique formée par la rivière et sa végétation spécifique,
- maintenir l'emprise des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### Prendre en compte les risques naturels et technologiques

- protéger les personnes et les biens vis à vis des nuisances et risques naturels et technologique du territoire.

### Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies pour une urbanisation vertueuse

- promouvoir les énergies renouvelables,
- encourager la diminution de la consommation énergétique des constructions.



## 3 – DÉVELOPPER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE LOCAL

### Favoriser le maintien et le développement des activités économiques

La zone d'activités située au sud de Saint-Pathus est essentielle au développement économique communal et intercommunal, en effet, il s'agit de l'unique zone d'activité de la communauté de communes Plaines et Monts de France. Dans le cadre du projet de PLU, il s'agit :

- d'assurer la pérennité des activités économiques existantes,
- d'accueillir de nouvelles activités respectueuses du cadre urbain et naturel.

### Aménager un territoire propice au développement économique et commercial

- préserver et développer les services et commerces de proximité, notamment dans le centre-ville,
- développer la desserte de la commune par des réseaux numériques performants afin de permettre à certains professionnels de télétravailler,
- Favoriser le maintien des activités agricoles,

### Développer l'accessibilité et les transports



- Développer le maillage de circulations douces afin notamment d'apaiser les flux de circulation dans le centre-ville,
- Garantir l'accessibilité des secteurs de commerces et services par des modes de déplacements doux et les transports en commun,
- Améliorer et sécuriser l'accessibilité des sites d'activités actuels et futurs.

La commune prévoit par ailleurs d'accueillir des terres inertes sur ses terrains agricoles, de façon modérée. Ceux-ci retrouveront leur vocation initiale après exhaussement et l'aménagement se fera avec une intégration paysagère valorisant l'entrée sur le territoire communal.






# SCHÉMA DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES






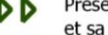


## Maîtriser le développement urbain et répondre à l'ensemble des parcours résidentiels

-  Densifier le tissu urbain à destination d'habitat  
Diversifier l'offre de logements  
Maintenir un taux d'équipements satisfaisant
-  Répondre aux besoins en logements non satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine par une zone d'extension en continuité avec le tissu bâti existant

## Développer le potentiel économique local

-  Favoriser le maintien des activités agricoles
-  Préserver et développer les services et commerces de proximité
-  Assurer la pérennité des activités économiques existantes
-  Accueillir de nouvelles activités respectueuses de l'environnement
-  Zone d'équipement à conforter

## Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie

-  Préserver le tissu urbain ancien et poursuivre la requalification du centre-ville
-  Sauvegarder le maillage des cheminements piétons et cyclistes
-  Préserver la zone humide
-  Préserver la continuité écologique formée par la rivière et sa végétation spécifique
-  Mettre en valeur la trame verte intra-urbaine :  
- les espaces verts
-  - les boisements