

Département du Loiret

# Commune de PATAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME



<b>Cabinet RAGEY</b>	<b>GEOMETRE EXPERT URBANISTE</b>
	69 ch. de la Fontaine <b>45500 GIEN</b>
	Tél : 02 38 27 07 07
	Fax : 02 38 27 07 08

2005-096/6145

**PROCEDURE**

**PLU approuvé le 22/10/2008**

Révision simplifiée : 8/12/2005

Modifié le 10/09/2003

Modifié le 18/09/1996

POS approuvé le 05/08/1980



# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b>	<b>p.1</b>
<b>Rappel des principales dispositions législatives et réglementaires</b>	<b>p.4</b>
<b>Déroulement de la procédure de révision</b>	<b>p.5</b>
<b>I. LA SITUATION EXISTANTE</b>	<b>p.7</b>
<b>A – CADRE PHYSIQUE</b>	<b>p.7</b>
<b>1) Situation géographique</b>	<b>p.7</b>
<b>2) Historique de la commune</b>	<b>p.9</b>
<b>3) Occupation du sol et urbanisation</b>	<b>p.10</b>
3-1. Le bourg centre et ses extensions	p.10
3-2. Le hameau de Lignerolles	p.10
3-3. La plaine de la Beauce	p.11
<b>4) Etat initial de l'environnement</b>	<b>p.13</b>
4-1. Topographie	p.13
4-2. Géologie	p.14
4-3. Les eaux superficielles et souterraines	p.15
4-4. Les risques naturels et technologiques	p.16
<b>5) Paysages et patrimoines</b>	<b>p.19</b>
5-1. Les entités paysagères	p.19
5-2. L'archéologie et le patrimoine bâti remarquable	p.24
5-3. Les sites naturels, paysages remarquables et protections environnementales	p.25
<b>6) Les infrastructures et équipements publics</b>	<b>p.32</b>
6-1. Les infrastructures routières	p.32
6-2. Eau potable et défense incendie	p.34
6-3. Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales	p.35
6-4. Energie	p.36
6-5. Les équipements sportifs, de loisirs et de service public	p.36
<b>B - CADRE SOCIO-ECONOMIQUE</b>	<b>p.38</b>
<b>1) L'évolution démographique</b>	<b>p.38</b>
1-1. Croissance de la population	p.38
1-2. Soldes naturel et migratoire	p.39
1-3. Evolution par classe d'âge	p.39
1-4. Indice de jeunesse	p.40
1-5. Les moins de 20 ans	p.41
1-6. Evolution de la population scolarisée	p.41
<b>2) Le logement</b>	<b>p.42</b>
2-1. Evolution du parc des logements	p.42
2-2. Evolution de la construction	p.43
2-3. Statut des occupants	p.43
2-4. Epoque d'achèvement des logements	p.44
2-5. Confort et qualité des logements	p.44
<b>3) Les ménages</b>	<b>p.45</b>
3-1. Effectifs des ménages	p.45
3-2. Types de ménages	p.46
3-3. Catégories socioprofessionnelles de la personne de référence des ménages	p.46

<b>4) La population active</b>	<b>p.47</b>
4-1. Lieux de travail	p.48
4-2. Migrations domicile-travail	p.48
4-3. Types d'activités exercées	p.49
4-4. Evolution de la population active par classe d'âge	p.50
<b>5) Les activités économiques</b>	<b>p.50</b>
5-1. L'agriculture	p.50
5-2. L'industrie, le commerce et les services	p.51
<b>II. DIAGNOSTIC</b>	<b>p.52</b>
<b>A – SYNTHESE DETAILLEE</b>	<b>p.52</b>
<b>1) Environnement et paysages</b>	<b>p.52</b>
1-1. Organisation de l'urbanisation et paysages urbains	p.52
1-2. Milieux naturels et paysages	p.52
<b>2) Réseaux et équipements publics</b>	<b>p.53</b>
2-1. Alimentation en eau potable	p.53
2-2. Assainissement des eaux usées	p.53
2-3. Collecte et élimination des ordures ménagères	p.53
2-4. Electricité	p.54
2-5. Infrastructures de transport	p.54
2-6. Equipements publics	p.54
<b>3) Aspects socio-économiques</b>	<b>p.55</b>
3-1. Démographie et logement	p.55
3-2. Economie, activités	p.55
<b>B – BILAN DES CONTRAINTES</b>	<b>p.56</b>
<b>C – PLAN DE SYNTHESE</b>	<b>p.56</b>
<b>III. TRADUCTION DU PADD</b>	<b>p.58</b>
<b>A – LES OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>p.58</b>
1) Conforter le rôle économique de PATAY à l'échelle du canton et du Pays Loire Beauce	p.58
2) Renforcer le poids démographique de la commune et assurer le renouvellement des générations	p.58
3) Concilier le développement de la commune et l'évolution des activités agricoles	p.58
4) Affirmer l'identité patrimoniale de la commune	p.59
5) Asseoir le développement communal sur des infrastructures efficaces	p.59
<b>B – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>p.59</b>
1) Incidences globales du PADD	p.59
2) Incidences du projet sur le site Natura 2000 : expertise flore/faune sur les futures zones urbanisables (Institut d'Ecologie Appliquée)	p.59
2-1. Incidences du projet	p.60
2-2. Aire d'étude et occupation du sol	p.60
2-3. Espèces recensées sur la zone d'étude et aux abords	p.61
2-4. Conclusion sur les oiseaux d'intérêt communautaire	p.62

2-5. Effets directs de l'aménagement urbain	p.62
2-6. Effets indirects de l'aménagement urbain	p.63
<b>C – MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>p.63</b>
1) Au niveau du PADD	p.63
2) Au niveau des zones urbaines et à urbaniser	p.63
3) Au niveau de la zone naturelle	p.64
<b>D – RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES</b>	<b>p.64</b>
1) Contraintes législatives et réglementaires de niveau national	p.64
2) Compatibilité avec les documents d'orientation intercommunaux	p.66
2-1. Les structures intercommunales	p.66
2-2. Syndicat Mixte du Pays Loire Beauce	p.66
<b>E – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE</b>	<b>p.67</b>
1) Zones urbaines	p.67
1-1. Zone UA	p.67
1-2. Zone UB	p.67
1-3. Zone UI	p.67
2) Zones à urbaniser	p.67
2-1. Zone 1AU	p.67
2-2. Zone 2AU	p.68
2-3. Zone AUI	p.68
3) Zone agricole	p.68
4) Zone naturelle	p.68
<b>F – TABLEAU DES SURFACES</b>	<b>p.69</b>
<b>G – LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>p.69</b>
<b>H – LES ELEMENTS DE PAYSAGES A CONSERVER</b>	<b>p.69</b>



## RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est le principal document local de projet urbain à vocation globale. Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, « il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »

Le PLU couvre l'intégralité du territoire de la commune.

Son contenu, variable selon les cas, comprend le plus souvent :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement de Développement Durable,
- les orientations d'aménagement,
- le règlement,
- les documents graphiques (plans de zonage),
- les documents annexes :
  - liste des emplacements réservés
  - les annexes sanitaires
  - les servitudes d'utilité publique

La législation en vigueur précise le contenu obligatoire de ces documents :

**Le rapport de présentation**, dont le contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, est un document essentiel du Plan Local d'Urbanisme.

Il expose le diagnostic au regard des prévisions démographiques et économiques.

Il analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de révision ou de modification, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Il évalue les incidences des orientations sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le **Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)** définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

Les **orientations d'aménagement**, facultatives, sont opposables aux tiers, leur contenu est défini par l'article R. 123-3-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par secteur ou par quartier, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

Les **plans de zonage** définissent des zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole ou Naturelle), où s'applique le **règlement**. Celui-ci énumère en quatorze articles et trois sections : la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13) et les possibilités maximales d'occupation du sol (article 14).

## DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION

### Prescription de la révision

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de PATAY a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 août 1980.

La révision du POS valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire en raison des nouveaux textes (Loi Solidarité et Renouveau Urbain), du développement économique de la commune et en vue de permettre une lecture cohérente du règlement pour une meilleure application.

En conséquence, le Conseil Municipal a lancé la révision du POS par délibération du 16 juin 2004, correspondant à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

### Concertation publique

La concertation publique s'est déroulée pratiquement dès le début des études, avec la mise à disposition en mairie de plusieurs éléments de l'étude : une note résumant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU, les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail.

La municipalité de PATAY a organisé deux réunions publiques qui se sont déroulées le 23 novembre 2006 et 28 juin 2007.

### Débat au sein du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal s'est réuni le 27 septembre 2006 pour débattre autour des éléments de synthèse du diagnostic et également autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

### Déroulement de l'étude

- Le 21 septembre 2005 : première réunion ayant pour objet la présentation du déroulement de l'étude et la méthode de travail avec l'établissement du calendrier des premières réunions. Recueil des avis généraux des participants à la réunion. Examen du porter-à-connaissance et recueil des avis généraux des participants.
- Le 19 octobre 2005 : étude des questions liées à la démographie et à l'économie,
- Le 10 janvier 2006 : étude des questions liées aux réseaux et infrastructures,
- Le 7 février 2006 : étude des questions liées à l'environnement et aux paysages,
- Le 21 mars 2006 : synthèse des éléments mis en évidence au cours du diagnostic,
- 4 réunions pour l'étude du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

11 avril 2006	6 juin 2006
2 mai 2006	5 juillet 2006
- Et 1 réunion de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées le 21 septembre 2006.
- 7 réunions sur l'étude du zonage, du règlement :

19 octobre 2006	6 février 2007
7 novembre 2006	13 mars 2007
28 novembre 2006	17 avril 2007
19 décembre 2006	
- Le 5 mai 2007 : définition des Orientations d'Aménagement et des emplacements réservés.

## **Arrêt du projet**

L'arrêt du projet par le conseil municipal est intervenu le 6 mars 2008. Le projet présenté comporte les pièces suivantes :

- **Rapport de présentation,**
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable,**
- **Orientations d'aménagement,**
- **Plans de zonage,**
- **Règlement,**
- **Liste des emplacements réservés,**
- **Liste des éléments de paysage à conserver,**
- **Servitudes d'utilité publique : Liste et plans,**
- **Plan des servitudes d'utilité publique,**
- **Annexes sanitaires : Notice et plans des réseaux,**
- **Liste et plan des sites archéologiques.**



# I. LA SITUATION EXISTANTE

## A. CADRE PHYSIQUE

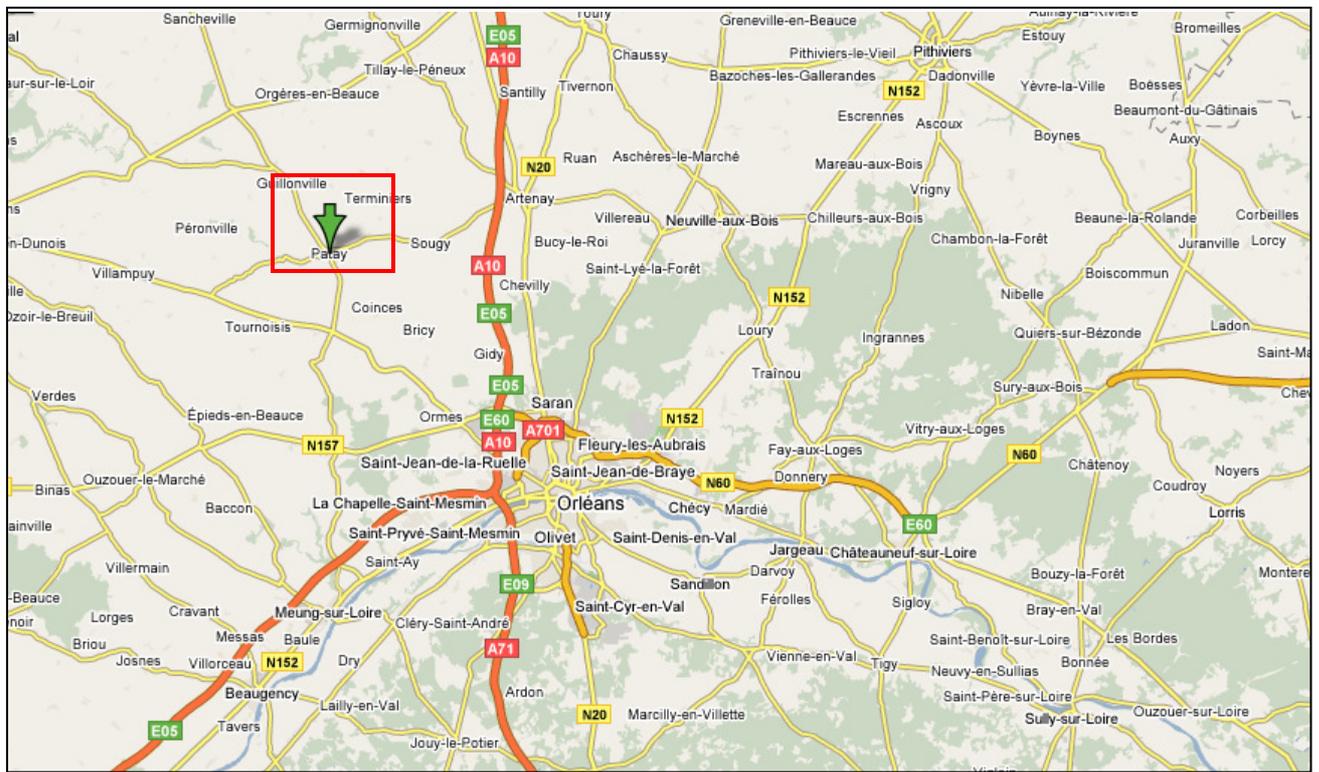
### 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de PATAY, d'une superficie de 1 380 hectares, est située à une vingtaine de kilomètres, au Nord-Ouest de l'agglomération orléanaise.

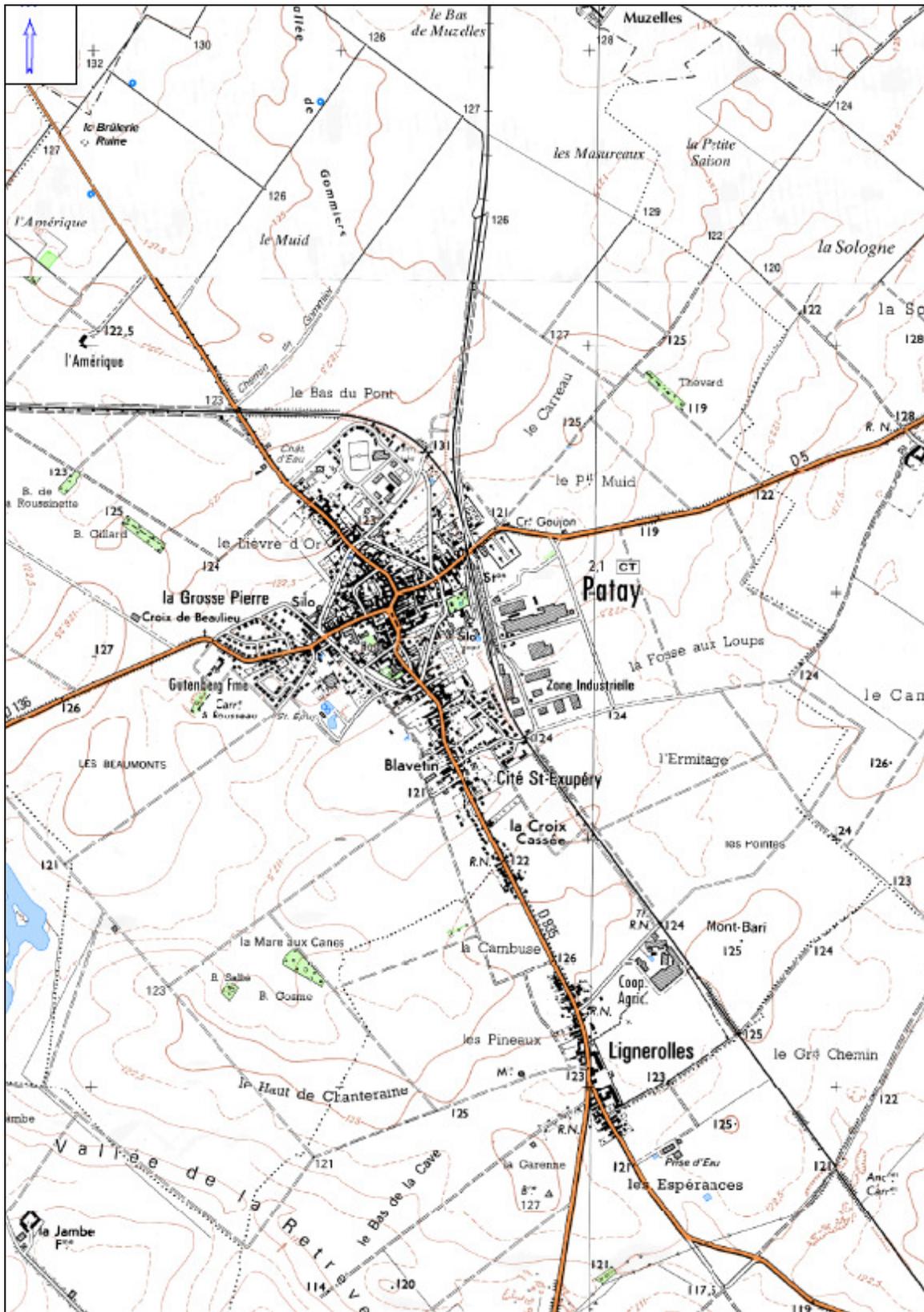
Cette commune périurbaine du département du Loiret est fortement marquée par son environnement immédiat, celui de la plaine de la Beauce.

PATAY est chef lieu de canton et regroupe 13 communes : Boulay-les-Barres, Bricy, Bucy-St-Liphard, La Chapelle Onzerain, Coinces, Geminy, Rouvray Ste Croix, St Péray la Colombe, St Sigismond, Tournois, Villamblain et Villeneuve sur Conie.

Carte de localisation : les grands axes naturels et de communication



## Carte topographique du territoire communal



## 2. HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Des éléments (pierres taillées et polies) trouvés sur le territoire communal témoignent du fait que la haute vallée de la Conie était déjà peuplée il y a plus de dix mille ans. Et de l'époque celtique, les domaines de Moret (Rouvray) et Moret-Conie (Villeneuve) prouvent que, dès cette époque, la région de PATAY était déjà cultivée.

PATAY provient d'un nom de famille d'origine romaine (gentilice). Les Gaulois pour former des adjectifs à partir des noms, y ajoutèrent le suffixe « *acus* », ce qui aurait donné « *Papiacus* » à l'époque mérovingienne. On trouve « *Papitacus* » en 1002. La terminaison « *acus* » fut par la suite transformée en « *Y* ». On trouve « *Patheio* » en 1171 puis « *Pateio* » en 1223 et « *Patai* » en 1272. <sup>1</sup>

C'est au Moyen-Age, en 1103, que l'on cite pour la première fois la famille de PATAY, dont certains membres furent croisés et évêque d'Orléans.

Les archives du monastère de Bonneval prouvent l'existence, dès le XII<sup>e</sup> siècle, d'une enceinte fortifiée autour de l'église, du prieuré et de la maison seigneuriale.



La bataille de PATAY est un événement majeur de la guerre de Cent Ans, qui s'est déroulé le 18 juin 1429 entre les armées française et anglaise. Bien que la victoire de Charles VII soit souvent mise au crédit de Jeanne d'Arc, l'essentiel du combat eut lieu à l'avant-garde de l'armée française. En fait, la campagne de la vallée de la Loire de 1429 compta cinq combats : le siège d'Orléans et les batailles de Jargeau, Meung-sur-Loire, Beaugency et PATAY. La bataille de PATAY eut lieu le lendemain de la reddition anglaise de Beaugency. Cet ultime combat fut la seule bataille rangée de la campagne de la Loire et où la victoire des Français sur les Anglais fut complète.

A partir du XVI<sup>e</sup> siècle, une petite industrie locale de filage s'est développée à partir de l'élevage du mouton : les couverturiers se sont alors multipliés. C'est la construction d'un chemin empierré entre PATAY et St Péray qui permit l'épanouissement du commerce de la commune, qui était alors à l'écart des grandes routes.

En avril 1873, la ligne de chemin de fer Orléans-Chartres était ouverte aux voyageurs avec trois puis quatre trains dans chaque sens et fonctionna jusqu'en 1937.

---

<sup>1</sup> Source : « PATAY au cours des siècles » par l'Abbé Michel Gand  
PATAY - Rapport de Présentation - PLU - approuvé

### 3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

La commune de PATAY a une organisation de son urbanisation et un paysage urbain particulier. Son organisation urbaine est simple : elle est composée d'un bourg sur lequel s'est greffé à proximité un hameau, et cela au cœur d'une vaste plaine agricole. On ne recense aucun autre hameau, écart ou bâti diffus.

#### 3.1 Le bourg centre et ses extensions



Le bourg centre de PATAY présente l'aspect d'une petite agglomération, constituant un ensemble compact, au milieu d'une vaste plaine céréalière, entouré d'anciennes fortifications qui délimitent aujourd'hui des mails caractéristiques. La commune s'est, en fait, développée autour de l'église et à l'intérieur de l'enceinte médiévale.

Longtemps contenue à l'intérieur de ce périmètre, l'urbanisation s'est développée à l'extérieur sous forme de faubourgs le long des axes de communication.

La période moderne a vu le comblement des vides par le bâti pavillonnaire et le petit collectif. C'est également à cette époque que l'urbanisation s'est développée sous forme linéaire, comme le faubourg Blavetin.



Les années 1960 ont vu la création de la zone industrielle de la commune aux franges Ouest du centre bourg, le long de la voie ferrée. Cependant, il est à noter que son aspect extérieur est actuellement dégradé.

Les exploitations agricoles sont toujours situées dans le bâti ancien de l'intra-muros et des faubourgs. Elles sont totalement intégrées au tissu bâti.

#### 3.2 Le hameau de Lignerolles

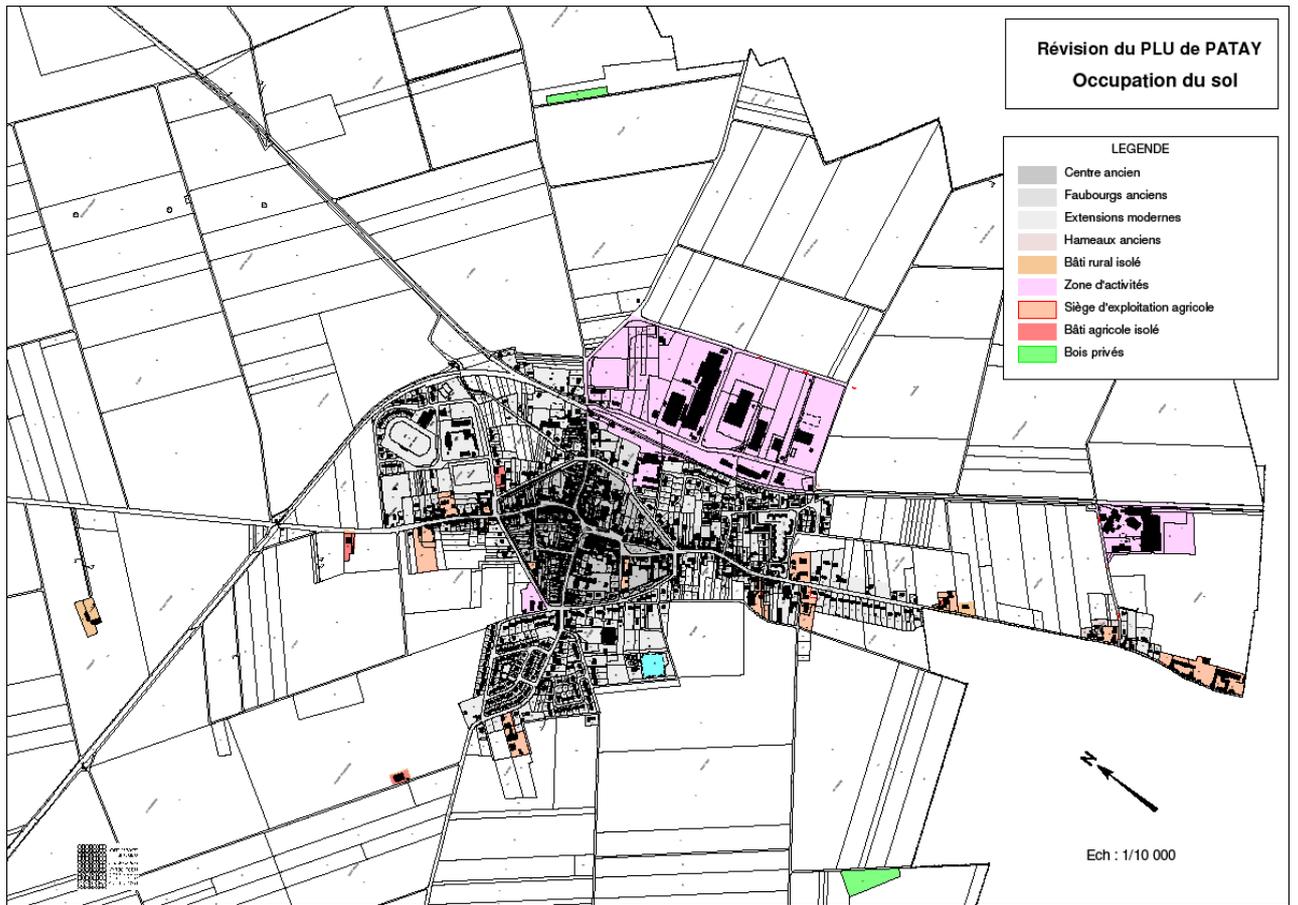
La commune de PATAY compte un unique écart sur l'ensemble de son territoire. Il s'agit du hameau de Lignerolles qui s'est développé le long de l'ancienne route d'Orléans, sous la protection de l'ancien château de Lignerolles.



### 3.3 La plaine de la Beauce

Une des particularités de PATAY et de nombreuses communes de la Beauce est de ne posséder aucun bâti diffus, écart ou hameau sur l'ensemble de son territoire communal. La plaine est entièrement dédiée aux cultures et les exploitations agricoles sont, comme dit précédemment, localisées dans le centre bourg et intégrées au bâti ancien.





## **4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **4.1 Topographie**

L'agglomération de PATAY et encadrée par deux talwegs et deux lignes de crête.

#### **Les talwegs**

Les deux talwegs observés sur le territoire communal sont :

- **La vallée de la Conie / Retrève**

Il s'agit d'une vallée sèche mais relativement « encaissée » pour la région. Elle draine l'ensemble du Sud-Ouest de la commune.

- **La dépression de « La Sologne »**

Localisée en partie sur Rouvray, elle recueille les eaux du Nord-Est de la commune. Cette dépression n'a pas d'exutoire, ce qui laisse présager des effondrements en sous-sol permettant l'infiltration des eaux.

#### **Les crêtes**

Les deux crêtes observables sur PATAY sont :

- **Le Lièvre d'Or**

Localisé au Nord du bourg, il s'agit du site d'implantation du château d'eau.

- **La Croix Cassée** entre le Faubourg Blavetin et Lignerolles

Sur cette crête, sur le territoire de Coinces, est implanté le Moulin de Lignerolles. De plus, le bâtiment de la coopérative, déjà très volumineux est implanté sur cette ligne de crête, ce qui le rend visible à une dizaine de kilomètres.

Les quatre sous-bassins versants ainsi créés permettent une gestion des eaux pluviales, même si la grande majorité d'entre elles sont dirigées vers l'actuelle station d'épuration.

Du fait des crêtes, les points de vue sont nombreux sur l'agglomération, en particulier sur les extensions modernes pas toujours bien intégrées.

## Schéma représentatif des deux bassins versants de la commune



### 4.2 Géologie

PATAY repose sur trois strates superficielles :

- le calcaire de Beauce (épaisseur d'environ 40 à 60 mètres) qui constitue le soubassement de la région orléanaise plonge sous des dépôts argilo-sableux. On les rencontre sur une épaisseur variant de 40 à 60 mètres environ.
- les sables de l'orléanais au Sud de la commune,
- les limons des plateaux qui recouvrent les deux précédents. Cette couche fait la richesse du sol beauceron.



## 4.4 Les risques naturels et industriels

### Les risques naturels

Un risque naturel implique l'exposition des populations humaines et de leurs infrastructures à un évènement catastrophique d'origine naturelle.

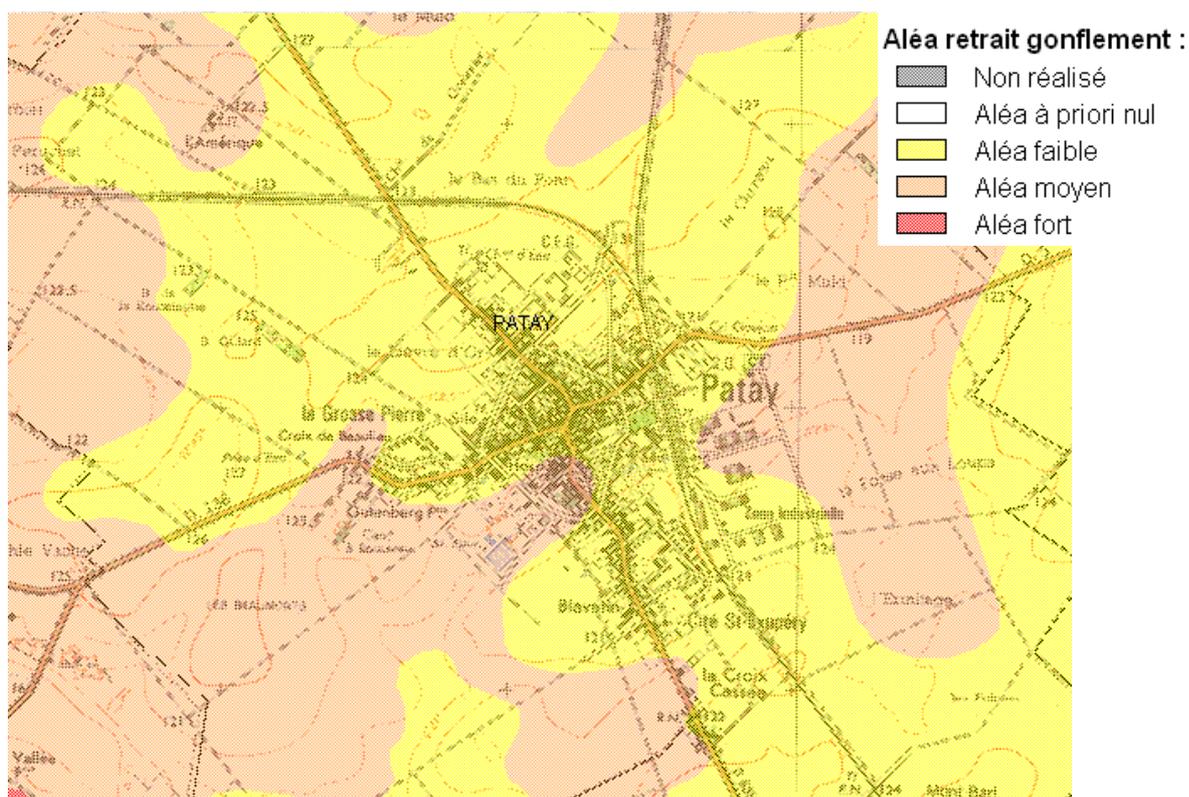
Un risque naturel est donc la rencontre entre un aléa d'origine naturelle et des enjeux humains, économiques ou environnementaux.

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a récemment classé la commune de PATAY en aléa fort concernant les risques d'effondrement liés aux cavités souterraines naturelles ou anthropiques. La carte de la page suivante met en évidence la localisation de ces cavités.

La présence générale du Calcaire de Beauce fait que la commune est soumise au risque de formation de karst et donc de possibles effondrements. Ainsi une doline est recensée sur la Route de Chartres. D'autre part, l'exploitation ancienne de cette roche massive a laissé des carrières souterraines abandonnées. Par exemple, une carrière ancienne est localisée sous le numéro 9 de la place Jeanne d'Arc.

A noter également que la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle pour le retrait-gonflement des sols argileux à deux reprises : en 1993 et 1998.

Du fait de la succession pluie / sécheresse, ce phénomène met en danger les constructions construites sans fondations et/ou sans chaînage des angles. C'est un risque diffus sur la commune. Certains secteurs sont soumis à un risque moyen (secteurs sur Calcaire de Beauce), le reste de la commune est un aléa faible.



Aléa retrait / gonflement des argiles



# Argiles

et

# construction

**POUR ÉVITER DES DÉGÂTS IMPORTANTS ET CÔUTEUX**



## Le retrait-gonflement des argiles

■ Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol. L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

■ La carte d'aléa pour le département du Loiret a été réalisée en octobre 2004

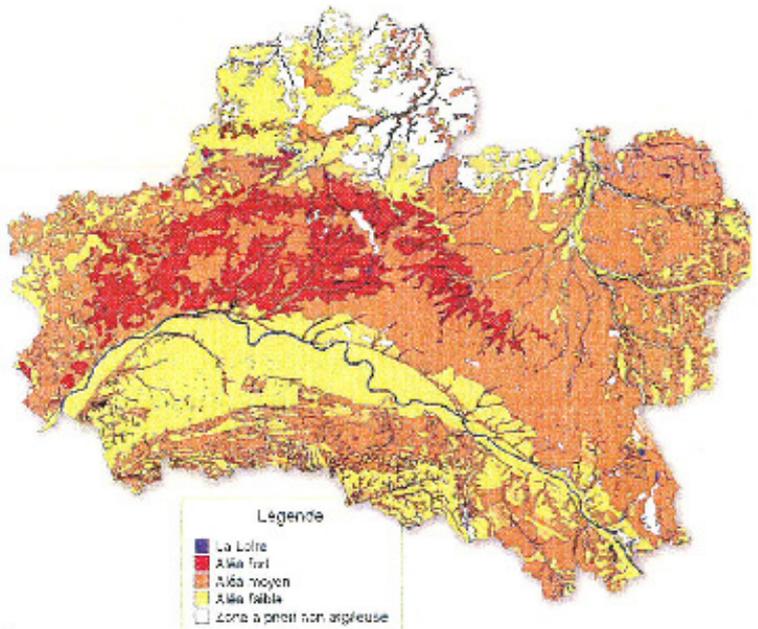
### Une étude de sols s'impose à l'échelle de la parcelle

Seule une étude réalisée par un bureau spécialisé en géotechnique permet de déterminer avec certitude la présence d'argile sujette au phénomène de retrait-gonflement.

Le coût moyen de cette intervention représente 1 % du coût de la construction.

À titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont les suivants :

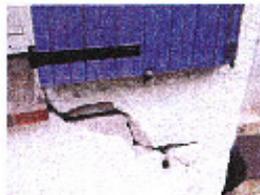
- reconnaissance de la nature du sol,
- caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement,
- vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.



## Des désordres aux constructions

### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures,
- distorsion des portes et fenêtres,
- décalage des bâtiments annexes,
- distorsion des dallages et des cloisons,
- rupture des canalisations enterrées.



### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

- Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes. Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

rto :

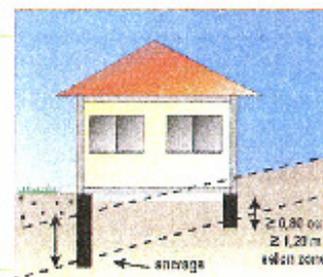
Ca



## Construire, aménager et rénover

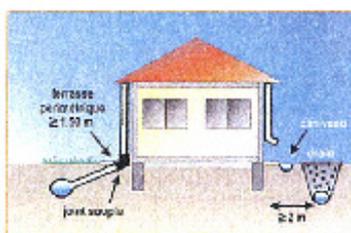
### Préciser la nature du sol

- Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa. Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.
- Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettent d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.



### Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,30 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol.
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont).
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

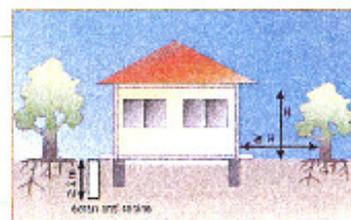
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eau pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les pompages à usage domestique.
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (tricotier périmétrique anti-évaporation, géomembrane...)
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

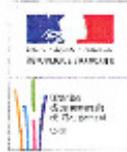
- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes.
- Atténuer le recours à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Consulter : [www.loiret.equipement.gouv.fr](http://www.loiret.equipement.gouv.fr) / [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) / [www.prim.net](http://www.prim.net) / [www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)

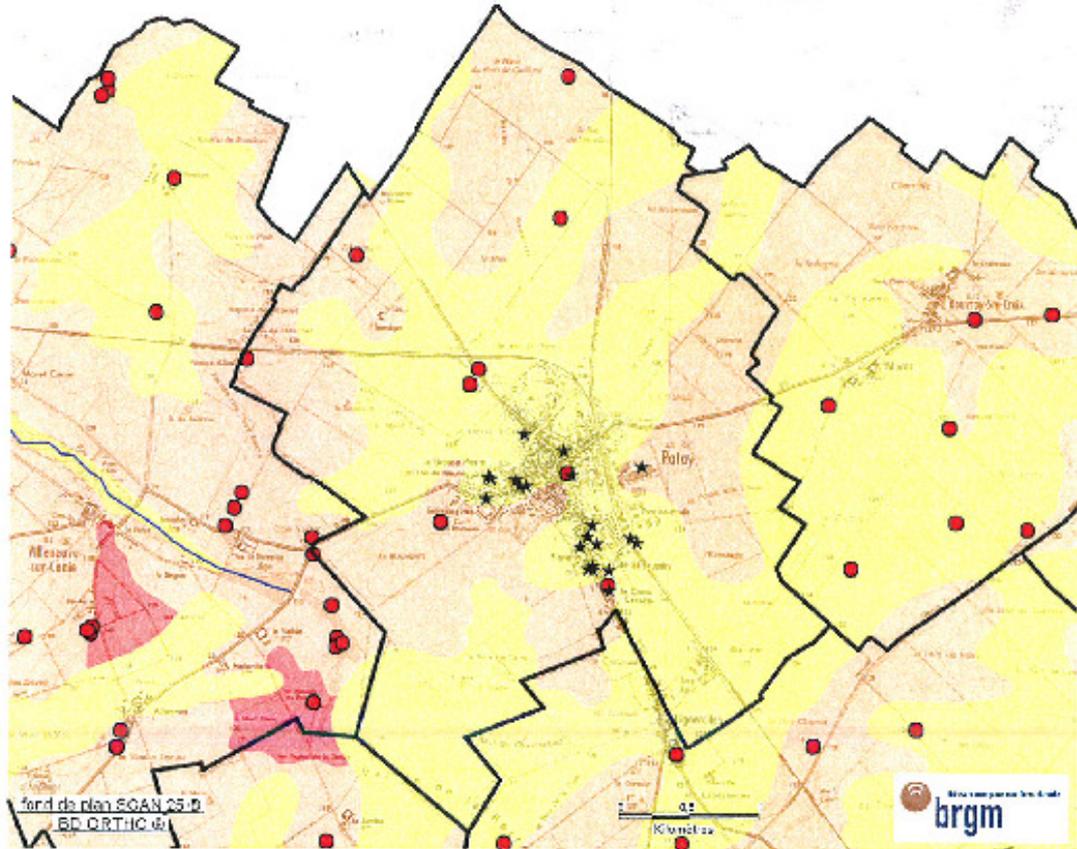


DDE du Loiret - 131, rue du faubourg Bauzier - 45042 Orléans Cedex 1 - Téléphone : 02 38 52 46 46 - télécopie : 02 38 52 46 47  
courriel : [dde-loiret@equipement.gouv.fr](mailto:dde-loiret@equipement.gouv.fr) - internet : [www.loiret.equipement.gouv.fr](http://www.loiret.equipement.gouv.fr)



# Commune de Patay

## Carte des risques naturels et technologiques



### RISQUES NATURELS

**cavités**  
 ● localisation des cavités naturelles, caves et souterrains, dépressions, effondrement, marnières, carrières  
 source étude BRGM - RP - 52451-FR - octobre 2003 - site internet: www.brgm.fr www.bricowite.net

**argiles**  
 ★ localisation des sinistres dus au phénomène de retrait-gonflement des argiles  
 ● zone d'aléa retrait-gonflement faible  
 ● zone d'aléa retrait-gonflement moyen  
 ● zone d'aléa retrait-gonflement fort  
 □ zone à priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement, sauf en cas de lentille ou de pieçage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actualisées  
 source étude BRGM RP - 53315-FR - octobre 2004 site internet: www.argiles.fr

**inondations**  
 ● réseau hydrographique  
 ● zone inondable  
 source Cartographie sur internet: http://cartographie.cdm.net

### RISQUES TECHNOLOGIQUES

**industrie Seveso - dépôts d'engrais**  
 ● industries seveso seuil haut source DRIE nov 2007 site internet: www.centre.drie.sev.fr  
 ● industries seveso seuil bas  
 ● stockage d'engrais à autorisation

**gaz naturel - pipelines TRAPIL**  
 ● réseau de pipelines à hydrocarbures liquides (TRAPIL)  
 ● réseau de transport de gaz naturel haute pression  
 ● réseau TRAPIL et un réseau de gaz naturel haute pression  
 source GDF (2002) TRAPIL (2004)

**risques nucléaires**  
 ● centrale nucléaire avec périmètre de 10 km

carte établie par le SSRT/cellule RNT/mai2008

## Les risques industriels et technologiques

On parle de risque technologique pour tout risque d'origine anthropique, regroupant les risques industriels, nucléaires et biologiques.

La commune compte sur son territoire plusieurs établissements industriels relevant de la nomenclature des installations classées :

- Au titre de l'autorisation :

Bineau Agri Service	Mothiron
Coprebat	S.N. Rouille
Cornet	Champatay
Elips	
  
- Au titre de la déclaration :

Déchetterie	SDA
Patay Distribution	

A noter également que les silos de stockage de céréales (Cornet et Mothiron) sont soumis à des distances minimales d'isolement de 50 mètres par rapport, notamment aux voies ferrées (trains de voyageurs)...

## 5. PAYSAGES ET PATRIMOINES

### 5.1 Les entités paysagères

Sur le territoire communal de PATAY, trois entités paysagères se distinguent : la plaine de Beauce, l'agglomération patichonne et le hameau de Lignerolles.

#### La plaine de la Beauce

La Beauce est une région naturelle française agricole très fertile qui couvre six cents mille hectares environ. Située au Sud-Ouest de Paris, elle s'étend sur plusieurs départements, principalement en Eure-et-Loir et en Loir-et-Cher, mais déborde également sur le Loiret, l'Essonne et les Yvelines. C'est une vaste plaine, consacrée à la grande culture de céréales, colza et betteraves sucrières, souvent présentée comme le grenier à blé de la France. Défrichée depuis le néolithique, les arbres y sont aujourd'hui rares dans un paysage monotone.

#### **Vue panoramique de la plaine de la Beauce**



A PATAY, les grandes cultures, en particulier les céréales, se partagent l'espace. Quelques petits bosquets sont disséminés dans la plaine. Ceux-ci ont un rôle de refuge pour la faune et devront être conservés.

Le milieu est totalement ouvert, la vue porte à des dizaines de kilomètres. Du haut du château d'eau et par temps clair, on distingue les cathédrales de Chartres et d'Orléans.

De ce fait, les constructions humaines sont extrêmement visibles. Par exemple, la coopérative se voit d'une dizaine de kilomètres, d'autant qu'elle est placée sur une crête.

En plus des bosquets et du bâti, les quelques haies et les pylônes électriques marquent le paysage. La conservation des haies peut être intéressante car elles masquent les voies de chemin de fer. De même les alignements d'arbres des RD 935 et 136 ont un rôle paysager important. Leur conservation est donc à privilégier.



**Ouverture du paysage et perception du bâti facilitée**

## L'agglomération patichonne



Elle peut être divisée en sous entités :

- l'intra-muros,
- les faubourgs anciens,
- les extensions modernes,
- la zone d'activités.

### ▪ L'intra-muros

L'intra-muros de l'agglomération patichonne présente des caractéristiques de densité, de morphologie et de conception à mettre en évidence.

Le bâti dense est à l'alignement sur les rues, les fonds de parcelle sont en arrière des constructions. Souvent très longues, ces dernières sont encadrées par de hauts murs en pierre de plus de trois mètres sur les boulevards. Ces murs sont à conserver et leur percement par de nouveaux portails est à éviter. En effet, ces murs forment encore une clôture physique entre l'intra-muros et les extensions modernes. Cependant, ce mur a été ouvert avec de nombreux portails modernes, en rupture avec le style et les matériaux anciens.



Les volumes reprennent en général l'association d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble. Localement, les bâtiments comportent deux étages.

Les maisons de villes sont traditionnellement en calcaire de Beauce, avec les murs de moellons enduits ou non. Les modénatures traditionnelles sont systématiquement en pierre, excepté les corniches souvent en briques. Les cheminées sont toujours intégralement en briques.

Les maisons bourgeoises sont fréquentes et se distinguent par leur décor exubérant et les matériaux nobles. Les volumes et la composition générale sont également très différentes des maisons traditionnelles. La brique est souvent le matériau repère de ces bâtiments. Il faut noter que la brique est assez présente sur les maisons construites à la fin du XIXème et au début du XXème siècle. L'arrivée du chemin de fer en est la cause.



Le bourg comprend également quelques fermes qui se repèrent facilement grâce aux volumes importants de leurs granges. Ces fermes tournent souvent le dos à la rue, et se distinguent également par des murs aveugles côté rue.



Les matériaux de couverture sont largement dominés par l'ardoise qui a remplacé la tuile plate de pays au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Le bois est également présent est des éléments d'architecture comme les lucarnes, pendantes, en bâtardière ou à capucine, et les linteaux des grandes portes cochères.

Les boulevards, comme il a été dit plus haut, forment la limite entre l'intra et l'extra-muros. Ils ne desservent en général que le côté extérieur. Ce côté, auparavant terre agricole connaît une urbanisation depuis le XX<sup>ème</sup> siècle. Le bâti présent est donc assez disparate, mêlant villas belle-époque, bâtiments à usage d'activité et pavillons.

### ▪ Les faubourgs anciens

Les faubourgs anciens de PATAY sont implantés le long des trois axes les plus importants : la route de Chartres, la route d'Orléans et la rue de la Gare également route de Paris.



Le bâti est très proche de celui de l'intra-muros. L'alignement est de rigueur, les volumes sont semblables, quoique légèrement plus faibles que dans le centre-ville. Ainsi, les maisons paysannes sans étage sont plus fréquentes dans les faubourgs.



### ▪ Les extensions modernes

La forme des extensions modernes de la commune est disparate. Les pavillons sont souvent de formes hétéroclites, avec des groupements en fonction des époques de construction. En outre, certains quartiers mêlent pavillons et immeubles collectifs de plusieurs étages.

Le tout manque de lisibilité. Et les connections entre ces extensions modernes sont rares, et les boulevards conservent à ce titre un rôle majeur.

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement, avec un jardin paysager en avant de la construction marque la différence majeure avec les faubourgs anciens. Le pourtour de PATAY est ainsi très végétal, quand le centre est beaucoup plus minéral. L'aspect de ces extensions vues de la plaine est donc assez vert, mais le bâti hétéroclite que l'on y retrouve ne facilite pas la lecture globale du paysage.



### ▪ La zone d'activités

La zone d'activités de PATAY est séparée des faubourgs par la voie ferrée.

Bien que sa vocation économique ne fasse pas de doute, son aspect paysager est des plus déplaisants. En effet, les bâtiments en fibrociments sont décrépis, les parcelles ne sont pas paysagées, pas plus que les espaces publics qui les encadrent.

Un travail extrêmement lourd est à mener sur cette zone qui est le deuxième cœur économique de la commune après le centre-ville. En outre, un paysagement de qualité permettrait d'attirer les entreprises plus facilement.



### Le hameau de Lignerolles

Le hameau de Lignerolles est un ensemble de fermes. Le bâti y est remarquable. Les corps de fermes aux volumes imposants, et les murs d'enceintes en pierre et les porches et portails doivent impérativement être conservés. L'inscription de certains de ces éléments en tant qu'«élément de paysage à conserver» (EPAC) est proposée.

Ces éléments sont d'autant importants que ce sont les premiers bâtiments à l'entrée de la commune de PATAY.



## 5.2 L'archéologie et le patrimoine bâti remarquable

### Les monuments classés ou inscrits

La commune PATAY compte deux monuments historiques :

- l'église de la commune, faisant l'objet d'un périmètre de protection modifié,
- le moulin de Lignerolles, générant une servitude de protection de leurs abords de 500 mètres de rayon.



### Les monuments présentant un intérêt architectural ou patrimonial

La commune recèle d'un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti remarquable qu'il s'agisse de petit patrimoine (muret, porche...), de maisons ou corps bâtis anciens, et de monuments plus imposants. Ces éléments sont le reflet de l'histoire de PATAY et de son urbanisation et doivent faire l'objet d'une attention particulière.



### Les sites archéologiques

La commune recèle plusieurs sites et indices archéologiques recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service Régional de l'archéologie). On notera en particulier des vestiges préhistoriques (industrie lithique) ainsi que des traces d'occupation de période gallo-romaine et médiévale.

Les sites archéologiques font l'objet d'une pièce à part annexée au dossier de PLU.

### **5.3 Les sites naturels, paysagers remarquables et protections environnementales**

PATAY possède un paysage caractéristique de la Beauce où la présence de boisement joue un rôle primordial dans ce vaste paysage agricole qui offre de nombreuses et larges perspectives. Par ailleurs, on distingue de nombreux éléments paysagers naturels à travers le territoire tels que des arbres isolés ou des alignements d'arbres.

#### **Extrait du « dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 » article L.414-4 du Code de l'environnement » de l'Institut d'Ecologie Appliquée en octobre 2007**

La commune de PATAY est concernée par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR2410002 « Beauce et Vallée de la Conie », site Natura 2000 en application de la Directive européenne modifiée n° 79/409/CEE dite « Directive Oiseaux ».

Cette ZPS enveloppe sur 70 000 hectares le centre de la Beauce ainsi que ses vallées connexes : la Conie du Nord et la Conie du Sud.

Le secteur présente un intérêt marqué pour les oiseaux de plaine ou de milieux steppiques (Oedicnème criard, Alouette calandrelle, Busard Saint-Martin...) mais aussi pour des oiseaux des milieux humides des fonds de vallées (Hibou des marais, Busard des roseaux...).

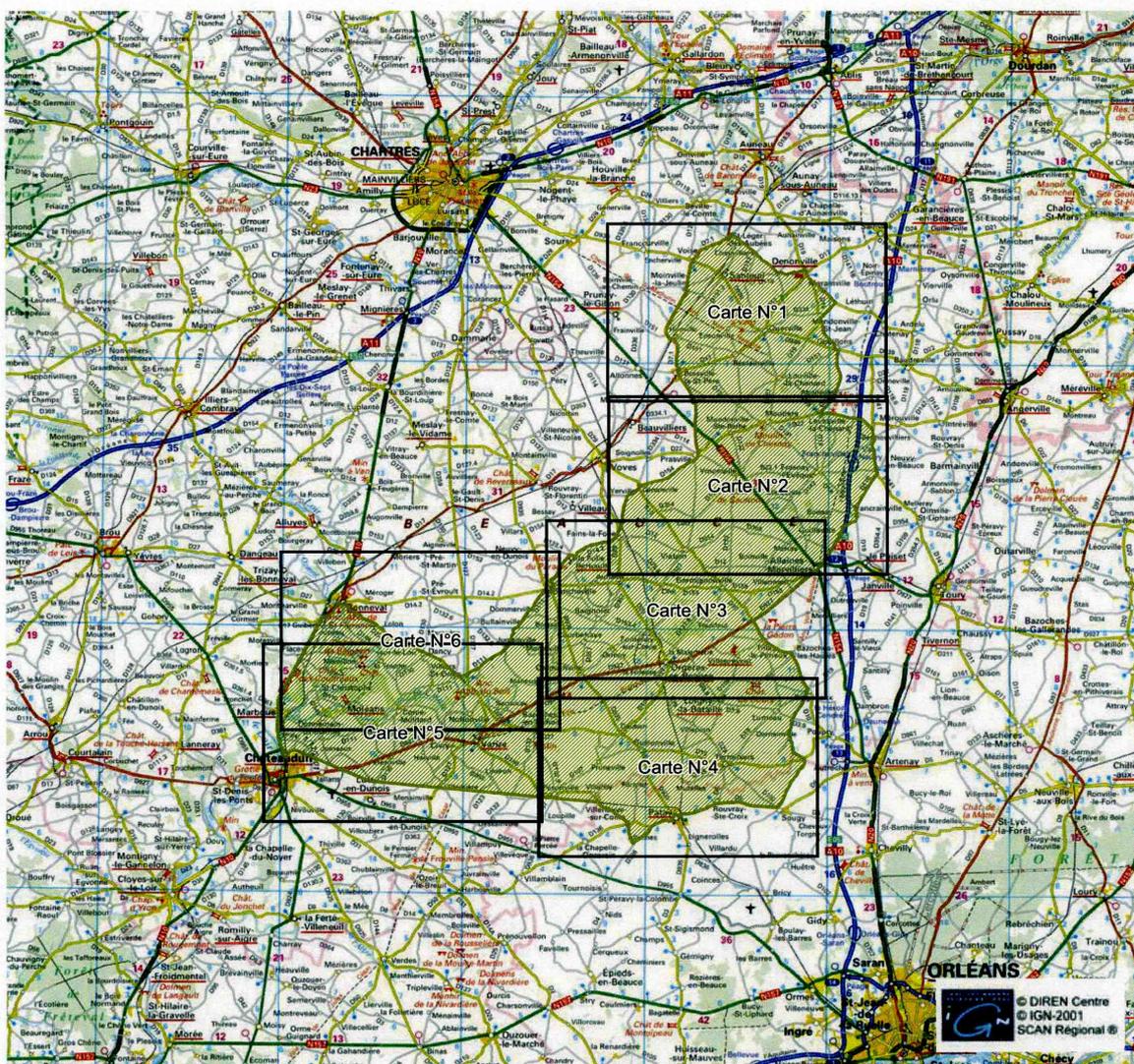
Cette ZPS a été définie en avril 2006 sur la base délimitation de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n° CE02 « Vallée de la Conie et Beauce centrale ».

Les limites des deux zonages coïncident en grande partie, à l'exception de la partie Sud qui a été étendue lors de la création de la ZPS, notamment à l'Est de PATAY sur les communes de Terminiers, Luneau et Baigneaux (Eure-et-Loir), pour prendre en compte des zones de nidification de l'Alouette calandrelle (oiseau d'intérêt communautaire).

# CENTRE EURE-ET-LOIR LOIRET

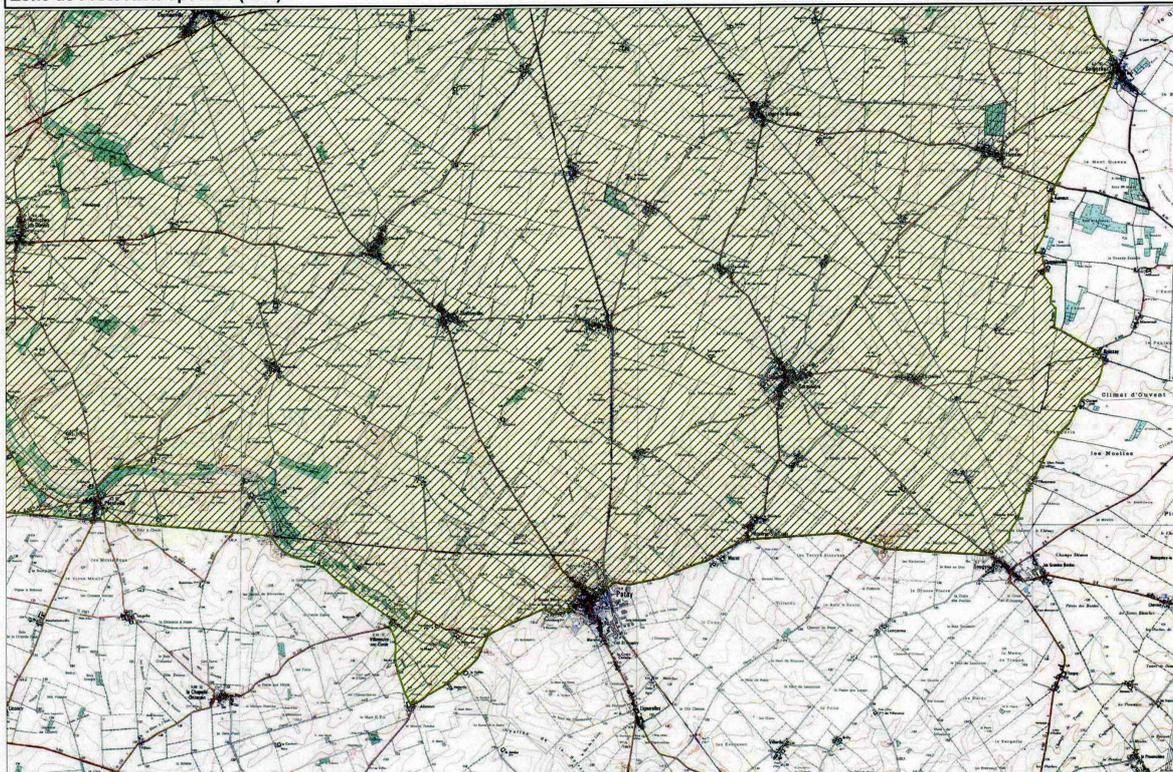


NATURA 2000 - Directive "Oiseaux"  
Zone de Protection Spéciale (ZPS)  
Site n° : FR2410002  
BEAUCE ET VALLEE DE LA CONIE  
PERIMETRE DE CONSULTATION



Date de réalisation : Mai 2005

**DIREN CENTRE** 5, avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans Cedex 2 - Tél. : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00  
E.mail : [diren@centre.ecologie.gouv.fr](mailto:diren@centre.ecologie.gouv.fr) - Site Internet : [www.centre.ecologie.gouv.fr](http://www.centre.ecologie.gouv.fr)



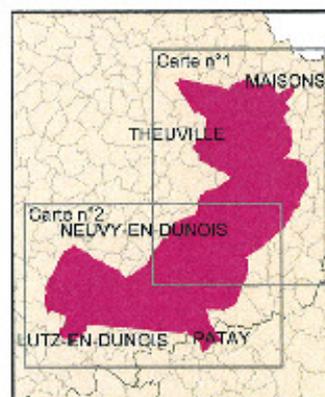
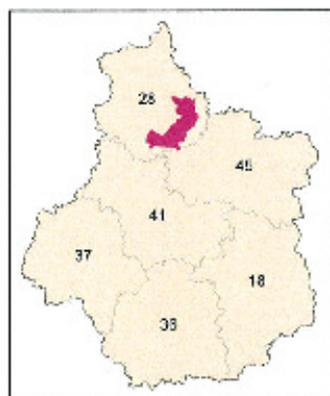
**CENTRE  
EURE-ET-LOIR  
LOIRET**

N° de zone: CE 02

**ZONES IMPORTANTES  
POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX  
(Z.I.C.O.)**



<b>Nom</b>	: Vallée de la Conie et Beauce centrale
<b>Commune(s)</b>	: <b>EURE-ET-LOIR</b> : Allaines-Mervilliers, Allonnes, Baignolet, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Boisville-la-Saint-Père, Bonneval, la Chapelle-d'Aunainville, Châteaudun, Civry, Conie-Molard, Cormainville, Courbehaye, Dancy, Denorville, Donnemain-Saint-Mamés, Fains-la-Folie, Flacey, Fontenay-sur-Conie, Francourville, Fresnay-l'Evêque, Gemignonneville, Gouillons, Guilleville, Gullonville, Jallans, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lutz-en-Dunois, Maisons, Marboué, Moinville-la-Jeuin, Moléans, Mondonville-Saint-Jean, Morainville, Moutiers, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Péronville, Prasville, Prunay-le-Gillon, Réclainville, Saint-Christophe, Saint-Clément-en-Dunois, Saint-Léger-des-Aubées, Saint-Maur-sur-le-Loir, Sancheville, Santeuil, Scors, Terminiers, Tillay-le-Péneux, Trancaïnville, Vanze, Viabon, Villampuy, Villiers-Saint-Orien, Voise, Voves, Ymonville <b>LOIRET</b> : Patay, Villeneuve-sur-Conie
<b>Superficie</b>	: 71 660 ha
<b>Milieu(x)</b>	: Cultures céréalières, bois de feuillus, cours d'eau, marais et végétation ripicole, pelouses sèches sur sol calcaire et friches
<b>Auteur(s)</b>	: Société des Amis du Muséum de Chartres et des Naturalistes d'Eure-et-Loir / M. DOUBLET
<b>Date</b>	: Octobre 1991
<b>Protection et/ou gestion</b>	: aucune
<b>Statut de propriété</b>	: Privé
<b>Activités humaines</b>	: Agriculture, pêche, chasse, habitat dispersé et en agglomération, mines et carrières
<b>Intérêt ornithologique</b>	: <u>Busard des roseaux</u> , <u>Busard Saint-Martin</u> , <u>Busard cendré</u> , Bondrée apivore, Cessionème criard, Martin-Pêcheur, Petit Gravelot et Alouette calandrelle sont les espèces nicheuses les plus remarquables. Faucon pèlerin, Faucon émerillon, Vanneau huppé, Pluvier doré et Hibou des marais présents l'hiver. Cigogne noire observée au passage.



Date de réalisation : 29/11/2000

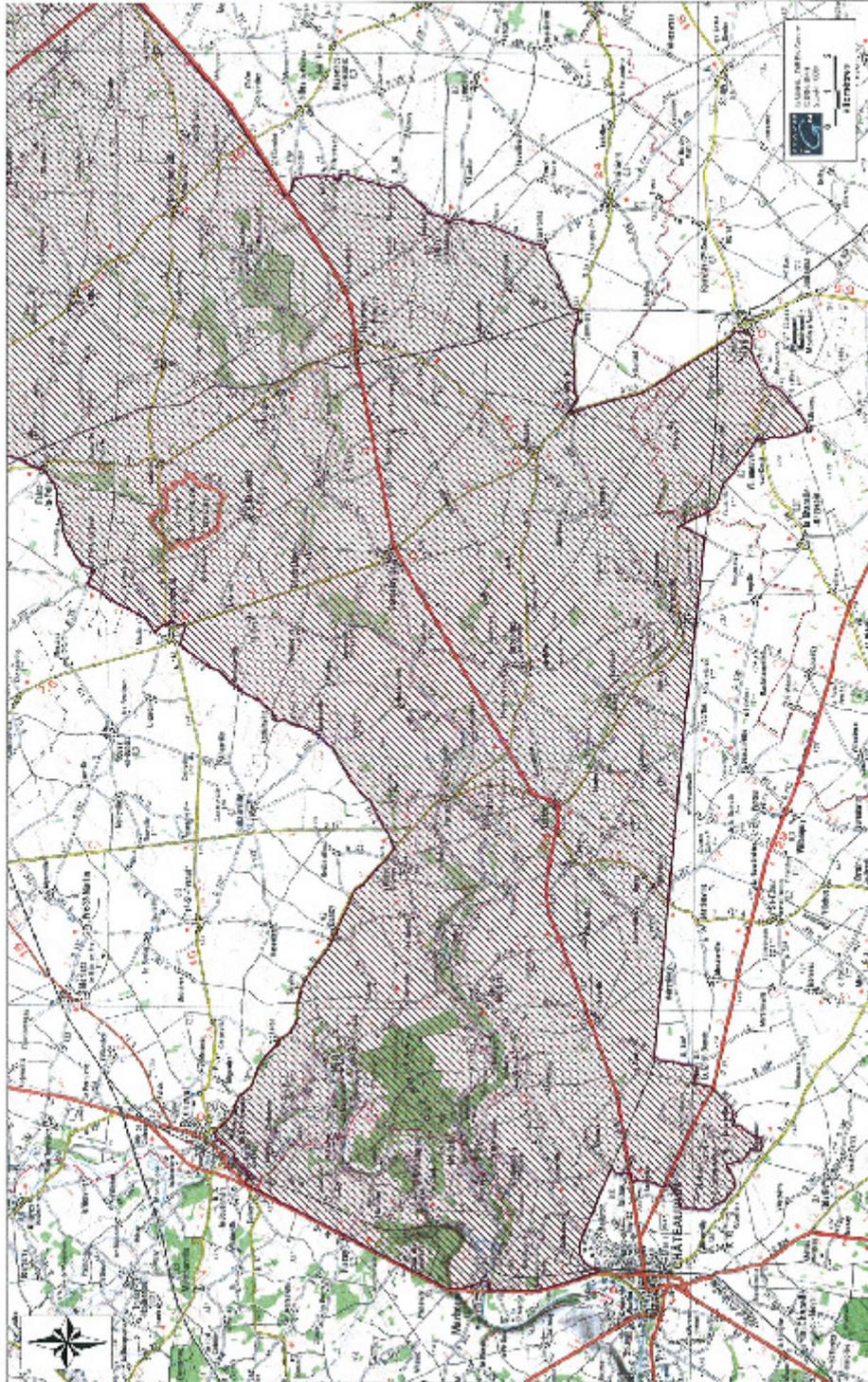
**DIREN CENTRE - 5 avenue Buffon - B.P. 6407 - 45064 Orléans cedex 2 - Téléphone : 02 38 49 91 91**

N.B. : non souligné : effectifs atteignant ou dépassant le seuil numérique requis pour justifier le classement en Z.I.C.O.

REGION  
CENTRE

N° de zone : ZICO CE 02

ZONES IMPORTANTES POUR  
LA CONSERVATION DES OISEAUX



Carte N° 2 annexée aux 2 arrêtés de la ZICO CE 02

Basis de réalisation : 30/12/2008

DIREN Centre - 6 Avenue Buffon - BP 6487 - 45164 ORLEANS CEDEX 3 - Téléphone 02 38 49 91 91

## 6. LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

### 6.1 Les infrastructures routières

PATAY est situé à 25 kilomètres du centre d'Orléans et à 20 kilomètres de la sortie d'autoroute Saran – Orléans Nord.

La commune est située sur l'axe secondaire Orléans-Chartres.

#### Les infrastructures nationales et départementales

Le territoire communal patichon est traversé par un important réseau de routes départementales :

- La **RD 935** soit l'axe reliant Chartres à Orléans qui enregistrait une fréquentation journalière de 3 853 véhicules en 2004 dont 8,4 % de poids lourds. A noter que pour le trafic de transit, la RD 935 est déviée par les Boulevards, contournant ainsi le centre-ville.
- La **RD 5** reliant PATAY – Artenay – Neuville qui enregistrait une fréquentation journalière de 2 281 véhicules en 2004 dont 5,2 % de poids lourds.

On note donc que les RD 935 et 5 sont très fréquentées mais n'accueillent qu'un faible trafic de transit.

- La **RD 136**, reliant PATAY – Villeneuve / Conie, est considérée comme une route de desserte locale et était fréquentée par un trafic faible de 825 véhicules par jour en 2004.
- La **RD 836**, soit l'axe PATAY – Coinces – Bricy, est également une route de desserte locale et était fréquentée par 1 006 véhicules par jour en 2004.



PATAY est un pôle ferroviaire pour le transport de céréales. En effet, ses deux voies ferrées sont très empruntées par les convois céréaliers :

- La voie SNCF Orléans – Châteaudun,
- La voie SNCF Orléans – Chartres.

A noter que cette dernière est concernée par un projet de réouverture au transport de voyageurs.

#### La voirie communale

La voirie communale de PATAY irrigue uniquement l'agglomération patichonne et dessert la coopérative agricole.

Les voies urbaines de la commune sont en général aménagées de longue date et quelques réaménagements ponctuels semblent nécessaires.

Quelques dysfonctionnements sont tout de même à noter :

- la zone industrielle connaît des problèmes de stationnement et d'aspect des espaces publics,
- la voie de desserte de la coopérative est de gabarit insuffisant pour les poids-lourds, en particulier le carrefour avec la RD 935.

## LA DESSERTE ET LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DU TERRITOIRE COMMUNAL



## **6.2 Eau potable et défense incendie**

### **La ressource et la production**

La production est assurée par le SIPEP (Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable) Patay-Coinces qui distribue chacune des deux communes. Le SIPEP dispose d'un contrat d'affermage de ses installations avec la SAUR et chaque commune gère son réseau propre.

La ressource est située sur Coinces. Le forage de 110 mètres capte l'eau dans l'aquifère de la craie, protégé de la nappe de Beauce par des lits d'argiles. Le forage peut délivrer environ 80 m<sup>3</sup>/h, soit environ 1600 m<sup>3</sup> sur 18 heures. Actuellement les pompes tournent 10 heures en hiver et 18 heures en été. Et la structure de l'aquifère ne peut permettre un débit supérieur à 85 m<sup>3</sup>/h.

Compte-tenu du développement à terme de PATAY (+500 habitants) et de Coinces (+100 habitants), soit un total de 3 000 habitants environ, la ressource semble insuffisante, notamment en cas de développement des activités industrielles sur PATAY. Ainsi, il est donc nécessaire de s'orienter vers la recherche d'une nouvelle ressource.

Il est à noter que la ressource actuelle à été prospectée sur un projet du Conseil Général, comme sur deux autres forages du canton. L'objectif était de créer un réseau intercommunal de grande ampleur afin de palier à la faible capacité de la ressource. Les forages ont été réalisés, mais pas le réseau intercommunal.

### **Le stockage**

Chaque commune dispose de son propre château d'eau. L'ensemble est interconnecté et permet une compensation vers l'une ou l'autre commune en cas de forte demande, en particulier quand un des deux châteaux d'eau atteint sa côte critique.

PATAY dispose d'un château d'eau ancien datant de 1935, nécessitant une remise en état. Sa capacité est de 250 m<sup>3</sup>. La commune de Coinces dispose quant à elle d'un château d'eau moderne de 250 m<sup>3</sup> sur tour de 40 mètres.

L'ensemble représente une capacité de 500 m<sup>3</sup>, ce qui est d'ores et déjà inadapté à la demande des deux communes représentant environ 2 500 habitants.

Il est donc nécessaire de créer une nouvelle réserve d'environ 500 m<sup>3</sup>.

### **Le réseau**

Le réseau de PATAY a des origines anciennes : les premières canalisations ont été posées en 1935.

Le réseau est constitué de canalisation en fonte de 60 à 200 mm. Les plus anciennes ont des joints en plomb. Ces branchements en plomb représentent environ 70% du total, ce qui est problématique pour la santé des Patichons. Quant à elles, les extensions récentes ou les petits diamètres sont généralement en PVC.

Le rendement du réseau est moyen, c'est-à-dire de l'ordre de 75%. Ce chiffre fluctue de façon importante chaque année, en fonction des nouvelles fuites découvertes et réparées. Cela tend à souligner que le réseau a besoin d'un rajeunissement général qui permettrait en outre de résoudre le problème du plomb.

### **La défense incendie**

A la différence du réseau de distribution d'eau potable, qui relève du syndicat intercommunal, la défense incendie relève de la responsabilité des communes.

L'analyse du réseau d'eau potable de PATAY montre que l'agglomération est assez bien protégée par de nombreux poteaux incendie. L'ensemble de ces derniers sont branchés sur des canalisations de 100 mm ou supérieur, ce qui assure la conformité du système. Seul un poteau, à proximité du stade, a un débit insuffisant de 58m<sup>3</sup>/h.

A noter qu'il existe deux zones non défendues contre les incendies :

- l'extrémité de la Croix Cassée,
- et Lignerolles (à cheval sur PATAY et Coinces).

Ces deux secteurs sont desservis par une canalisation de 80 mm, insuffisante pour la défense incendie. Il est donc nécessaire de renforcer cette canalisation et d'y implanter quelques poteaux supplémentaires. Ce projet concerne autant PATAY que Coinces.

A noter que la coopérative située route de Moret assure actuellement sa défense incendie en interne grâce à une réserve à ciel ouvert. En cas d'extension celle-ci ne pourra suffire si un incendie important survient. Actuellement une bouche d'incendie existe sur la canalisation de 150 mm, mais son utilisation n'est possible qu'après ouverture par le personnel du syndicat, et ce avec un impact important sur la distribution d'eau aux Patichons, car le réservoir – de capacité insuffisante – ne serait plus alimenté.

Une nouvelle réserve d'eau est à implanter ce qui pourrait remplacer l'actuel château d'eau. Cela permettrait de faire des économies d'échelle, et de résoudre également la desserte de Lignerolles en réalisant un bouclage en gros diamètre par la route de Moret et la Route d'Orléans.

### **6.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

#### **Le réseau**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type unitaire et assez ancien.

Les diamètres sont assez faibles pour un tel réseau avec des tronçons de 500 mm recueillant les eaux de la zone industrielle par exemple.

Des renforcements du réseau ont été effectués et d'autres sont en projet. Ainsi, le réseau a été mis en séparatif sur les deux branches de la rue et du faubourg de la Croix Blanche. Mais les deux collecteurs se rejoignent dans la même canalisation unitaire.

A noter que la station d'épuration permet le fonctionnement en unitaire, il est donc superflu de créer un réseau séparatif. Une seule exception à cet état de fait : le dimensionnement du réseau unitaire fait que l'on devra éviter de le saturer complètement à l'avenir. Ainsi, les eaux pluviales des opérations d'urbanisme devront être collectées à part et envoyés vers un bassin tampon.

En outre, une section du réseau a été reprise Boulevard de Verdun (diamètre de 1000 mm), mais débouche sur une canalisation de 600 mm. Les futurs renforcements devront tenir compte de la capacité en aval.

De plus, le schéma directeur d'assainissement a été approuvé en 2002. Il devra être mis à jour avec les conclusions du PLU.

#### **La station d'épuration**

La station d'épuration actuelle de PATAY n'est plus aux normes et doit être remplacée. Deux options étaient envisageables : la reconstruction à proximité immédiate, et la reconstruction à bonne distance, au lieu-dit « Les Pendants ».

Après débat, il est proposé la seconde option, à savoir une reconstruction aux Pendants, avec la réutilisation de la canalisation existante. Une étude d'incidence est nécessaire vis-à-vis de la loi sur l'eau.

Le PLU devra prendre en compte le projet avec la création d'un emplacement réservé.

La place ainsi libérée par l'actuelle station d'épuration, et l'espace qui l'entoure permettront de développer une urbanisation plus centrée sur le bourg de PATAY.

#### **L'évacuation des eaux pluviales de la Zone Industrielle**

La canalisation permettant l'évacuation des eaux pluviales de la Zone Industrielle de PATAY est actuellement d'un diamètre juste suffisant (500 mm) et n'est pas entretenu de façon satisfaisante. L'entretien régulier et par une entreprise spécialisée pourvue du matériel adéquat est impératif avant toute décision concernant le renforcement.

Néanmoins, les espaces d'activités étant de plus en plus imperméables, il semble opportun de créer un bassin de rétention sur site. Les solutions techniques sont multiples : bassin à ciel ouvert, ou réservoir souterrain, avec une possibilité de parking sur le dessus.

En cas d'extension de la zone d'activités de l'autre côté de la RD 5, une collecte différenciée des pluviales est à privilégier, avec un bassin tampon à l'aval du site.

## 6.4 Energie

La commune de PATAY est desservie en électricité par des lignes moyennes tensions.

Aucun problème particulier n'est actuellement noté et, la commune ayant institué la PVR, l'extension des réseaux sera financée par les nouveaux arrivants.

A noter que l'implantation de six éoliennes est réalisée au nord de la commune. Ce qui n'induit pas de nuisance particulière, mais imposera des servitudes dont le PLU devra tenir compte.

## 6.5 Les équipements sportifs, de loisirs et de service public.

### Les équipements scolaires

La commune compte deux écoles :

- l'école maternelle

est trop juste au niveau de sa capacité, mais une extension sur place est à priori envisageable,

- l'école primaire

est, quant à elle, suffisamment dimensionnée, d'ailleurs une classe reste disponible.

Le restaurant scolaire est situé dans la salle des fêtes de PATAY mais il est inadapté à l'heure actuelle. Un nouvel emplacement est à définir.

### Les équipements de service public, sportifs et de loisirs

PATAY dispose aujourd'hui des équipements suivants :

- la Mairie,
- une salle polyvalente de la rue Coquille,
- une salle des Fêtes,
- une bibliothèque intercommunale,
- une Maison des associations,
- une piscine,
- un complexe sportif,
- un stade,
- un terrain de tennis,
- une nouvelle gendarmerie.,  
A noter que l'ancienne gendarmerie accueille désormais des logements et la médecine du travail.
- l'Église et son presbytère,
- un cimetière qui est également utilisé par la commune de ROUVRAY qui ne dispose pas de cimetière.
- une aire de stationnement des gens du voyage,
- un Centre de Première Intervention,
- des Ateliers des Services Techniques.

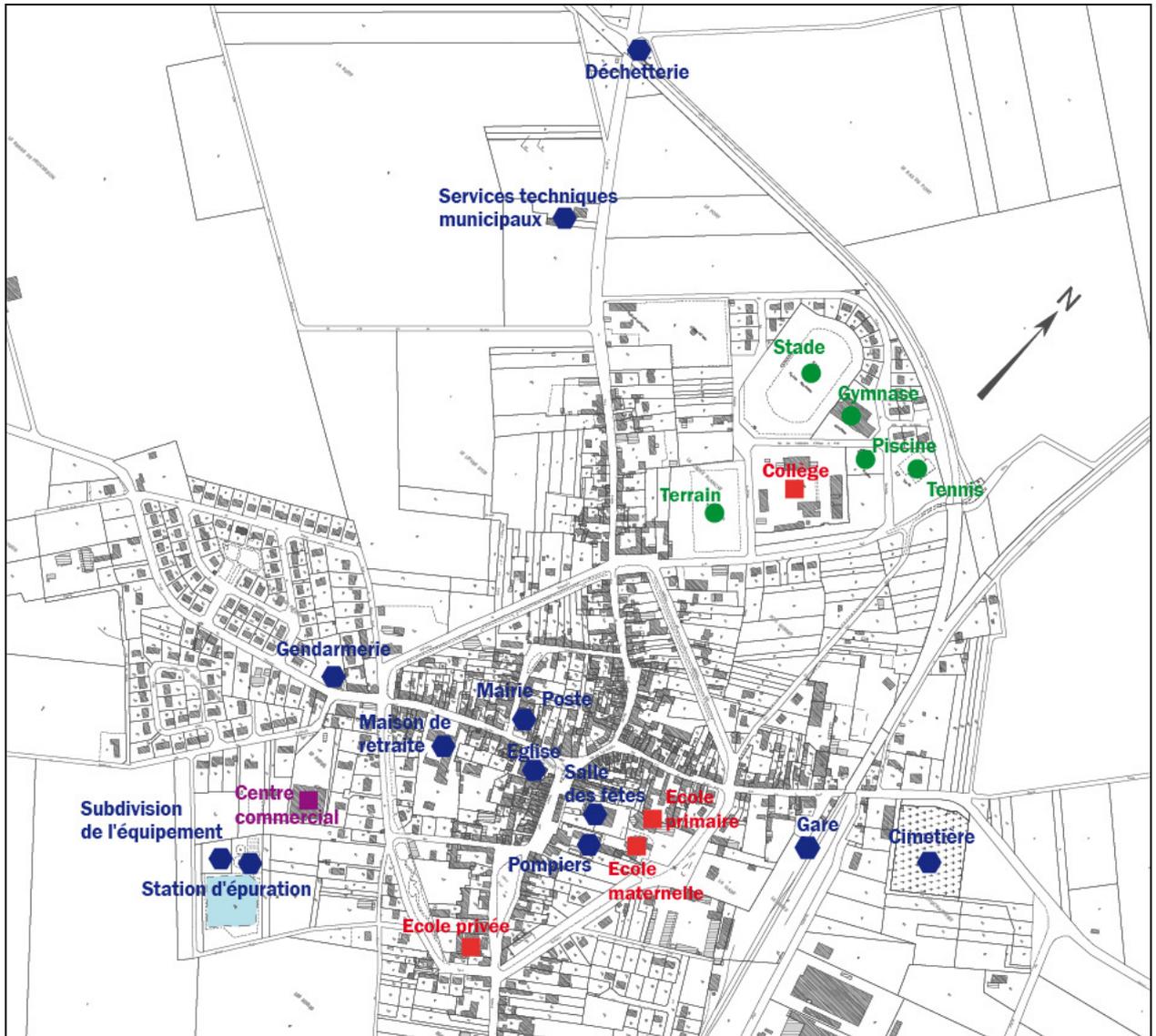


Mairie



Ecole primaire

Carte de localisation des équipements dans le centre bourg de PATAY





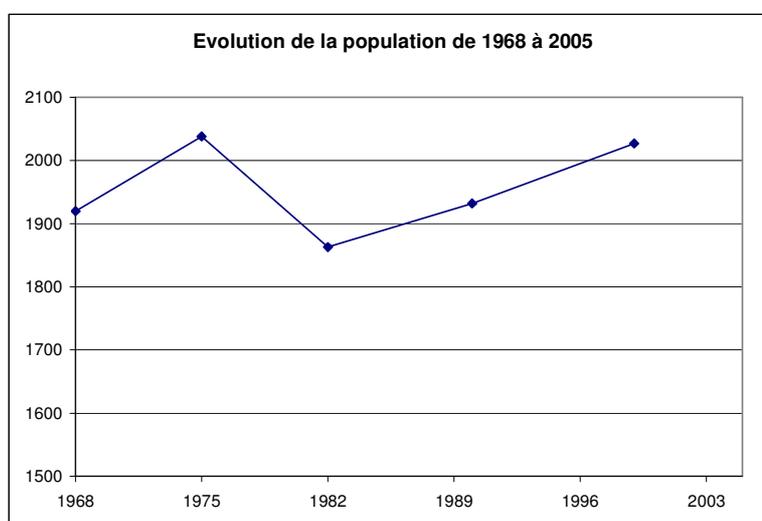
## B. CADRE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION

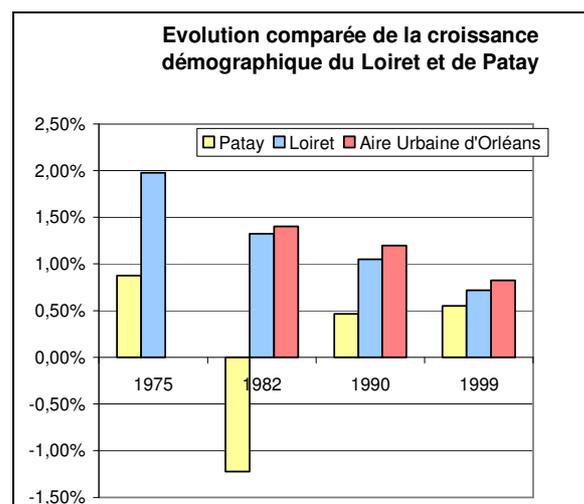
#### 1.1 Croissance de la population

L'évolution démographique de PATAY est particulière. En effet, après une croissance forte entre 1968 et 1975 (+0,88% par an), une chute sévère de la population s'est produite. La commune a perdu 10% de sa population suite à la réhabilitation des logements militaires de la Cité St-Exupéry. Cela a engendré le départ des personnes logées dans ces locaux. En outre, les logements ont été agrandis, et donc leur nombre a diminué. Ainsi, les militaires revenus furent moins nombreux que ceux partis, c'est pourquoi PATAY a mis 20 ans à se relever d'une telle restructuration.

Années de recensement	1968	1975	1982	1990	1999
Population	1920	2038	1863	1932	2027
Croissance annuelle	--	0,88%	-1,23%	0,46%	0,55%

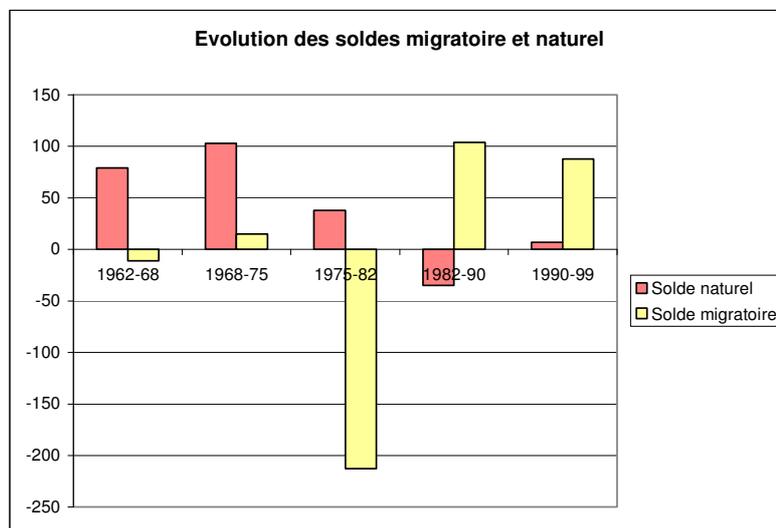


Depuis 1982, le taux de croissance annuel est moyen, de l'ordre de 0,5% par an. Comparativement à la moyenne de l'aire urbaine d'Orléans (+0,8% par an entre 1990 et 1999) et à celle du Loiret (+0,7% par an entre 1990 et 1999), la croissance de PATAY est assez faible, mais dans la moyenne de celui du Pays Loire-Beauce (+0,6% par an). Le développement des communes beauceronnes est en effet généralement limité par la rétention foncière liée à la bonne qualité des terres cultivées et au dynamisme de son agriculture.



## 1.2 Solde migratoire et naturel

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Naissances	218	269	236	216	216
Décès	139	166	198	251	209
Solde naturel	79	103	38	-35	7
Solde migratoire	-11	15	-213	104	88
Variation totale	68	118	-175	69	95

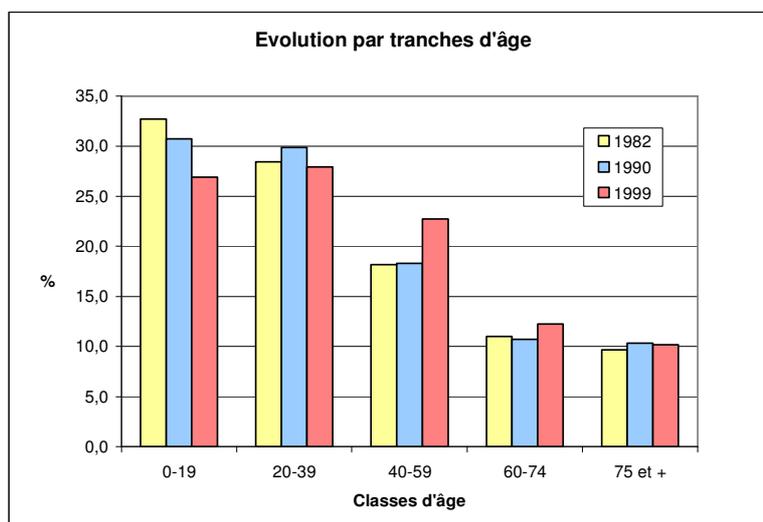


Le tableau et le diagramme ci-dessus illustrent les différentes périodes de l'évolution de la population :

- avant 1975, la commune grandit essentiellement par elle-même : le solde naturel est conséquent, mais le solde migratoire est faible.
- entre 1975 et 1982 : les logements de l'armée sont condamnés, la population militaire, essentiellement de jeunes couples part, le solde naturel chute et le solde migratoire s'effondre.
- entre 1982 et 1990, la commune est convalescente, le solde naturel est devenu négatif suite au départ de population, mais le solde migratoire explose.
- depuis 1990, le solde naturel est redevenu positif, et le solde migratoire est toujours aussi important. La commune grandit par l'apport de population extérieure.

## 1.3 Evolution par classes d'âge

Classes d'âge	1982		1990		1999	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%
0-19	606	32,7	594	30,7	546	26,9
20-39	527	28,4	577	29,9	566	27,9
40-59	337	18,2	354	18,3	461	22,7
60-74	204	11,0	207	10,7	248	12,2
75 et +	179	9,7	200	10,4	206	10,2

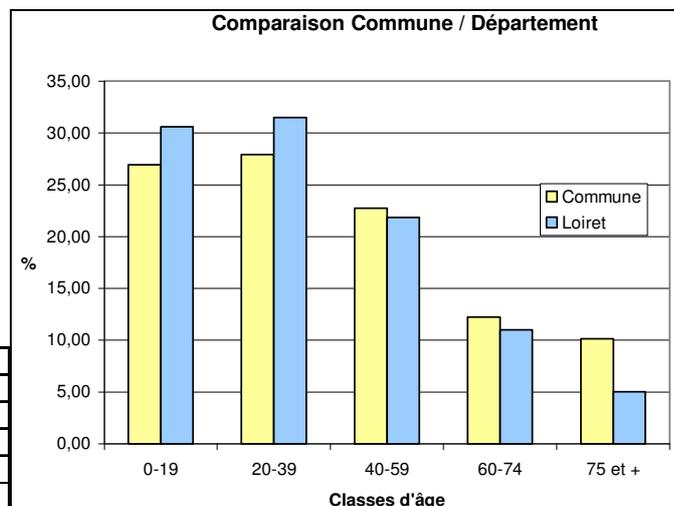


L'analyse de la démographie par classes d'âge met en évidence deux éléments importants :

- PATAY a une population relativement jeune. En effet, les moins de 40 ans représentent plus de 52% du total. En particulier la stabilité de la classe des 20-39 ans est remarquable. Cela est dû au renouvellement fréquent et ininterrompue des effectifs militaires dans les logements affectés, soit environ 85 couples. La population des personnes âgées, notamment les 75 ans et plus est également très stable, sans doute à cause de la présence de la maison de retraite de 85 lits environ.
- la population arrivée en masse entre 1975 et 1982 arrive dès maintenant à la retraite. Un « papy boom » est à prévoir, ainsi que le montre l'évolution de la classe d'âge 40-59 ans. Le vieillissement relatif de la population est aussi marqué par la baisse régulière de la classe des 0-19 ans.

La comparaison avec le département relativise la jeunesse de la population patichonne : la commune reste certes jeune, mais le département l'est encore plus.

A noter, le grand nombre de plus de 75 ans à PATAY : la présence de la maison de retraite est ici bien visible.



Classe d'âge	Commune	Loiret
0-19	26,94	30,60
20-39	27,92	31,51
40-59	22,74	21,86
60-74	12,23	11,00
75 et +	10,16	5,02

#### 1.4 Indice de jeunesse

	1982	1990	1999
Indice de jeunesse	1,58	1,46	1,20

L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de vingt ans et les plus de soixante ans. Ainsi quand il est supérieur à 1, le renouvellement des générations est assuré.

A PATAY, cet indice est nettement supérieur à 1. Le renouvellement des générations est assuré sans problème. Néanmoins le vieillissement de la population est perceptible avec la baisse régulière de l'indice de jeunesse.

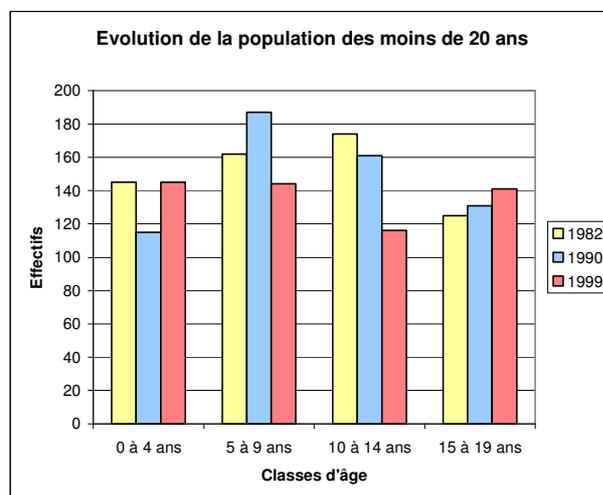
En 1999, PATAY disposait d'un indice de jeunesse égal à celui du département.

## 1.5 Les moins de 20 ans

Classe d'âge	1982	1990	1999
0 à 4 ans	145	115	145
5 à 9 ans	162	187	144
10 à 14 ans	174	161	116
15 à 19 ans	125	131	141
TOTAL	606	594	546

L'étude de la répartition des classes des moins de 20 ans permet de constater un vieillissement de la population des jeunes (glissement générationnel entre les différents recensements).

Les variations importantes des classes les plus jeunes peuvent illustrer le développement par à coup des lotissements.



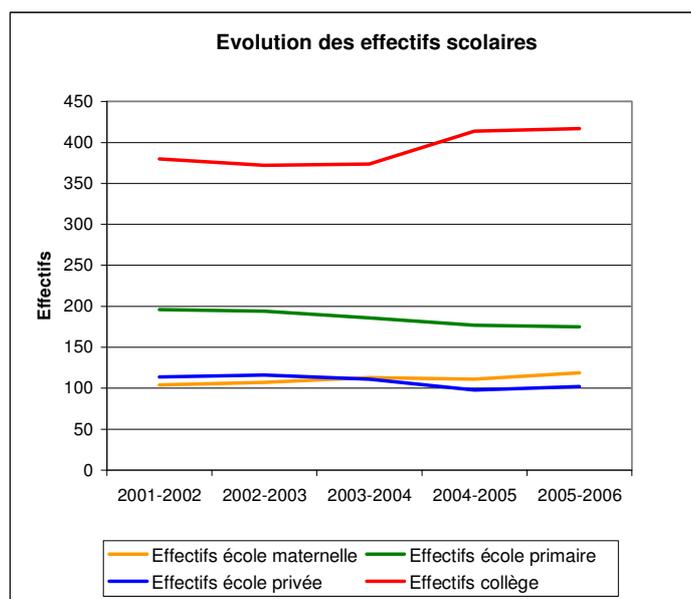
## 1.6 Evolution de la population scolarisée

Année scolaire	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
Effectifs école maternelle	104	107	113	111	119
Effectifs école primaire	196	194	186	177	175
Effectifs école privée	114	116	111	98	102
Effectifs collège	380	372	374	414	417

L'école primaire publique voit ses effectifs baisser régulièrement depuis 2001. En revanche l'école maternelle est en léger progrès.

Les effectifs de l'école privée sont relativement stables.

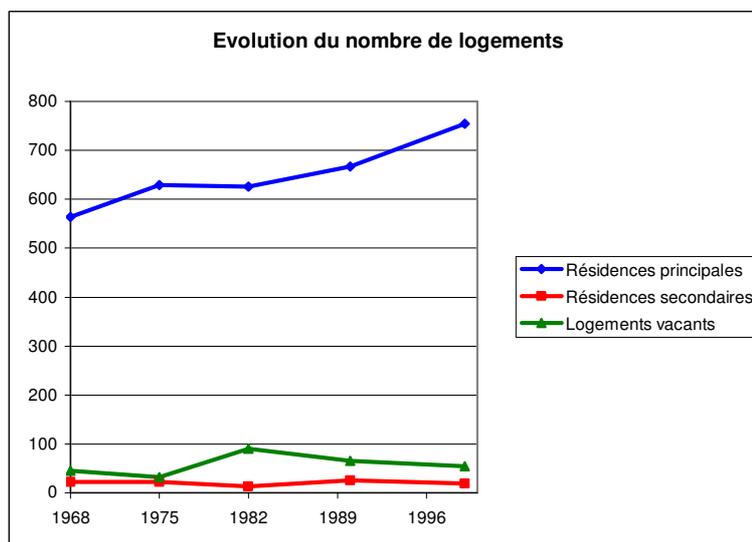
Les effectifs du collège ont connu une nette hausse entre 2003 et 2004. Cela vient de la croissance globale de la zone qu'il dessert à savoir les cantons de PATAY et une partie de celui d'Orgères-en-Beauce (Eure-et-Loir).



## 2. LE LOGEMENT

### 2.1 Evolution du parc des logements

	1968	1975	1982	1990	1999	Variation absolue	Variation relative 1990 / 1999
Résidences principales	564	629	626	667	754	87	13,0%
Résidences secondaires	22	22	13	25	19	-6	-24,0%
Logements vacants	45	32	90	65	54	-11	-16,9%
Nombre total de logement	631	683	729	757	827	70	9,2%



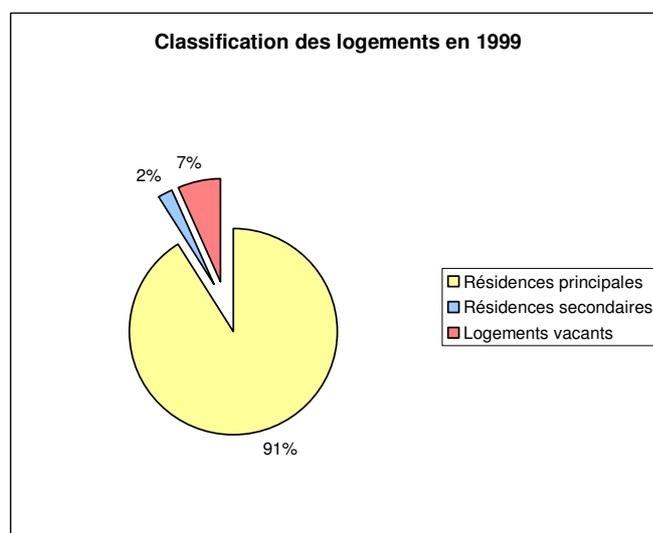
Malgré une stagnation entre 1975 et 1982 (réfection des logements militaires), le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter depuis 1968. Elles représentaient 91% du parc total en 1999.

Le faible nombre de résidences secondaire est en net recul entre 1990 et 1999 (-24%).

Quant aux logements vacants, le diagramme ci-contre montre une représentation adéquate. En effet, on estime l'équilibre du marché immobilier à environ 6% de vacance.

Néanmoins, la vacance est plus élevée dans le logement ancien (11%) que dans le logement récent, mais c'est en amélioration (- 2 points entre 1990 et 1999).

Les logements militaires sont tous occupés par des militaires.



## 2.2 Evolution de la construction

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre de permis de construire (construction neuve)	6	3	3	1	26	12	5

Le nombre de permis délivrés fluctue en fonction des opérations d'urbanisme en cours. Une moyenne de 9,4 permis de construire par an est constatée depuis 6 ans. Le POS réalisé au début des années 80 prévoyait un chiffre supérieur de l'ordre de 15 permis par an. Ce chiffre n'a été atteint qu'en 2003 et 2004 suite au développement de lotissements.

Le renforcement de la pression foncière sur le pourtour de l'agglomération orléanaise fait que la construction se reporte en périphérie de l'aire urbaine. Ainsi PATAY a vu ses lotissements créés en 2003 et 2004 se bâtir très rapidement.

Si le POS actuel le permettait, et sans la rétention foncière de certains propriétaires en zones U et NA, la moyenne serait certainement plus élevée.

En outre le problème de pollution du captage communal par les nitrates a longtemps bloqué la délivrance des permis de construire.

## 2.3 Statut des occupants

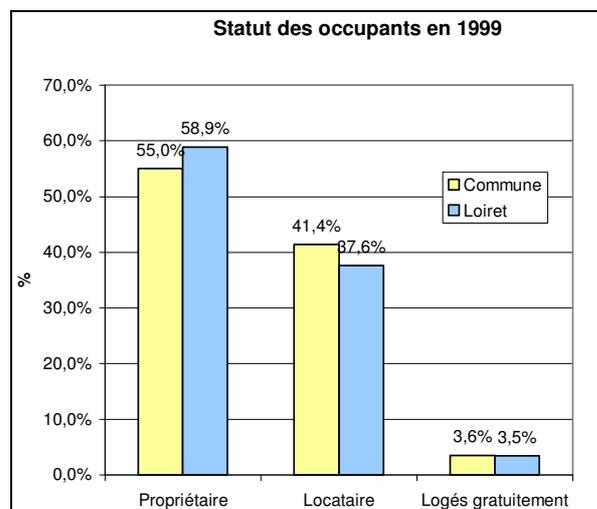
Le statut des occupants de PATAY est très proche de la moyenne départementale. Cela est inhabituelle pour une commune située à la campagne, fût-elle un gros bourg.

Ainsi les propriétaires ne représentent que 55% tandis que les locataires occupent 41,4% des résidences principales.

Cela tient au fait que PATAY est dotée d'environ 70 logements locatifs à destination du personnel de la base aérienne de Bricy. Cela représente 22% du parc locatif.

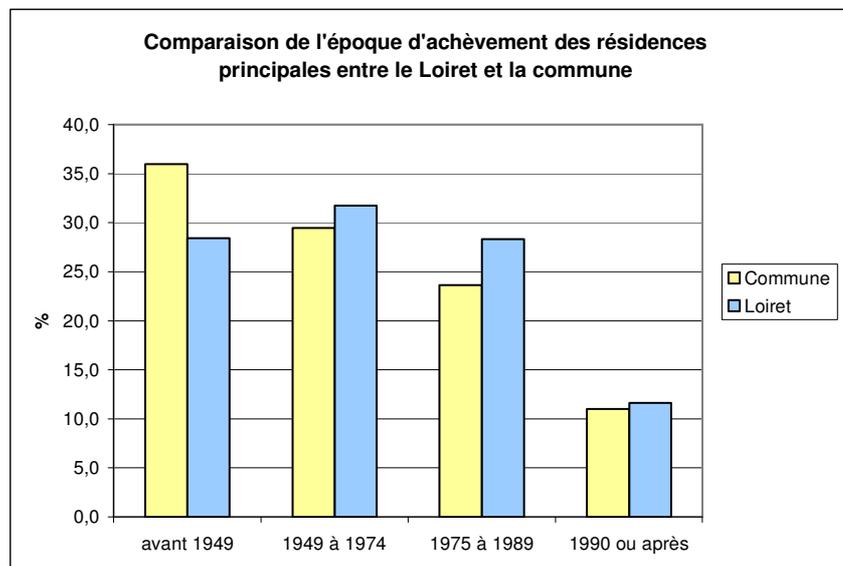
Par ailleurs PATAY dispose de 18% de logements sociaux, ce qui est proche des objectifs fixés par la loi SRU (20%), même si la commune ni est pas soumise. Néanmoins, il ne faut pas oublier qu'une bonne part de ces logements est composée du parc militaire.

Statut des occupants	Commune	Loiret
Propriétaire	55,0%	58,9%
Locataire	41,4%	37,6%
Logés gratuitement	3,6%	3,5%



## 2.4 Epoque d'achèvement des logements

L'époque d'achèvement des logements traduit le mode de développement de la commune, ainsi que l'état général du parc.



Epoque d'achèvement	Commune	Loiret
avant 1949	35,9	28,4
1949 à 1974	29,4	31,7
1975 à 1989	23,6	28,3
1990 ou après	11,0	11,6

Le diagramme ci-contre montre que la commune conserve une part importante de logements anciens. Le gros bourg originel a connu un développement équilibré ces cinquante dernières années : aucune classe ne domine vraiment.

Par contre, la présence en nombre de logements construits avant 1948, ainsi que de logements construits dans les années 60 et 70, pose la question de l'état du bâti, notamment en intra-muros. Ces logements, à la vacance plus élevée que la moyenne, sont en général plus coûteux à réhabiliter.

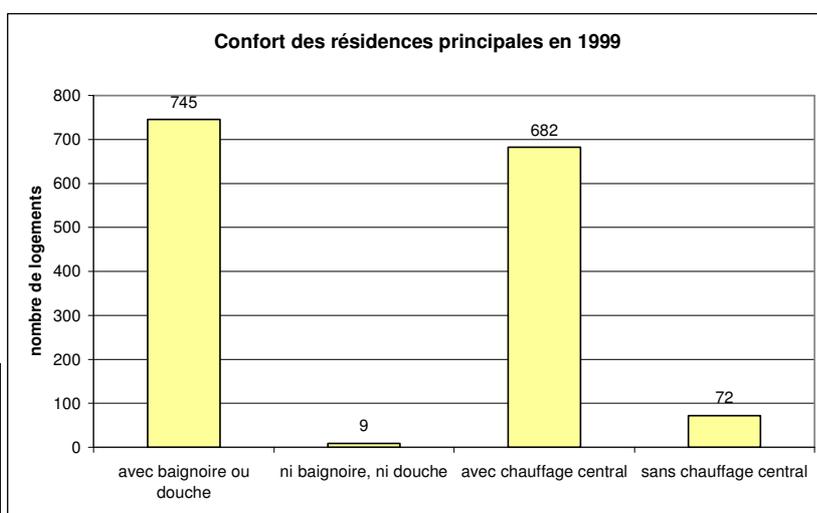
## 2.5 Confort et qualité des logements

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

Le diagramme ci-dessus met en évidence le taux de confort élevé des résidences principales.

La quasi-totalité d'entre elles possède une baignoire ou une douche ; la majorité des logements dispose d'un système de chauffage central (fuel, gaz ou électrique).

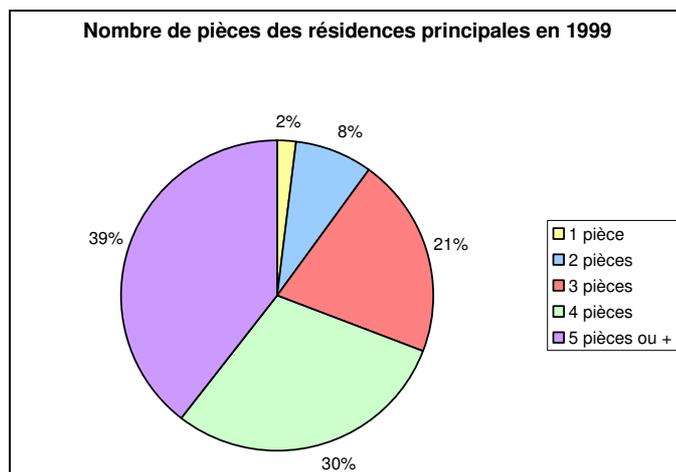
Confort des résidences principales en 1999	Nombre en 1999
avec baignoire ou douche	745
ni baignoire, ni douche	9
avec chauffage central	682
sans chauffage central	72



Le diagramme ci-contre permet de constater que les logements de petite taille (T1 et T2) sont peu nombreux sur le territoire communal, cela en dépit de leur utilité pour les populations les plus jeunes ou les plus âgées.

La majorité du parc est constitué de grands logements (T4, 30%, et T5, 39%).

Nombre de pièces des résidences principales	en 1999	Proportion en 1999 (%)
1 pièce	15	2,0
2 pièces	61	8,1
3 pièces	156	20,7
4 pièces	225	29,8
5 pièces ou +	297	39,4



### 3. LES MENAGES

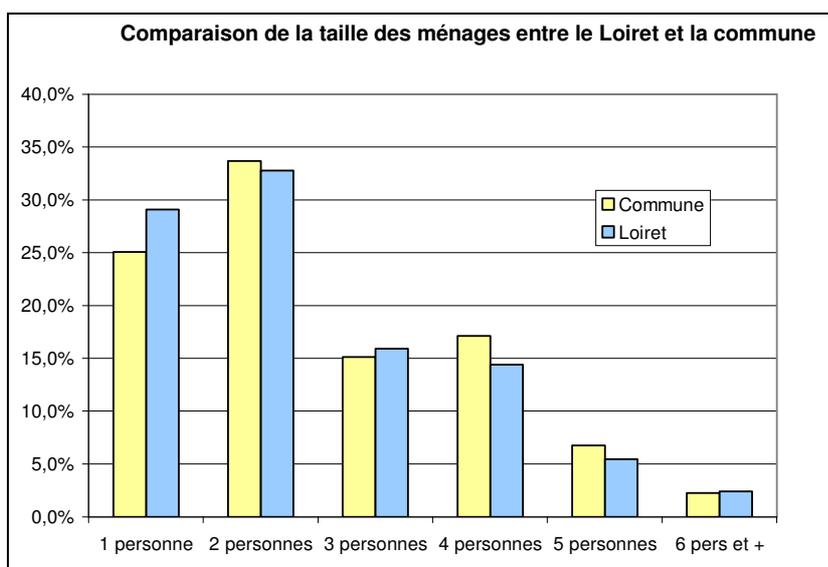
#### 3.1 Effectifs des ménages

PATAY comptait 754 ménages en 1999. A cette époque, les ménages les plus nombreux étaient ceux de deux personnes, suivis par les personnes seules.

Les familles de trois ou quatre personnes sont également bien représentées.

Les familles de quatre et cinq personnes sont surreprésentées à PATAY, ce qui confère à la commune un aspect plus « familial ».

Effectif des ménages	Commune	Loiret
1 personne	25,1%	29,1%
2 personnes	33,7%	32,8%
3 personnes	15,1%	15,9%
4 personnes	17,1%	14,4%
5 personnes	6,8%	5,4%
6 pers et +	2,3%	2,4%

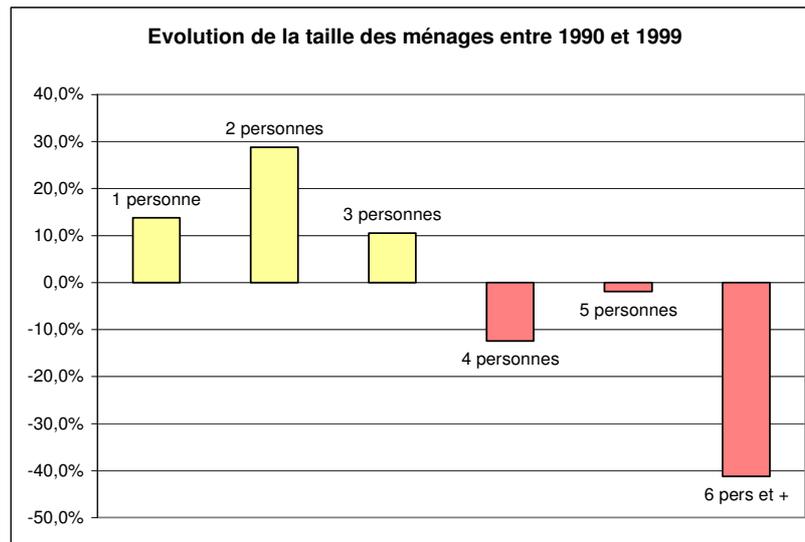


Comme le montre le diagramme suivant, les ménages de petite taille (de 1 à 3 membres), sont en nette progression depuis 1990. A l'inverse, les ménages de 4 personnes et plus sont en nette recul.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette évolution :

- la baisse de la natalité ne favorise plus les familles nombreuses, c'est une tendance nationale,
- la décohabitation des enfants majeurs issus des couples installés à PATAY dans les années 80 diminue naturellement le nombre de personnes dans les ménages,
- le vieillissement général de la population va également dans ce sens.

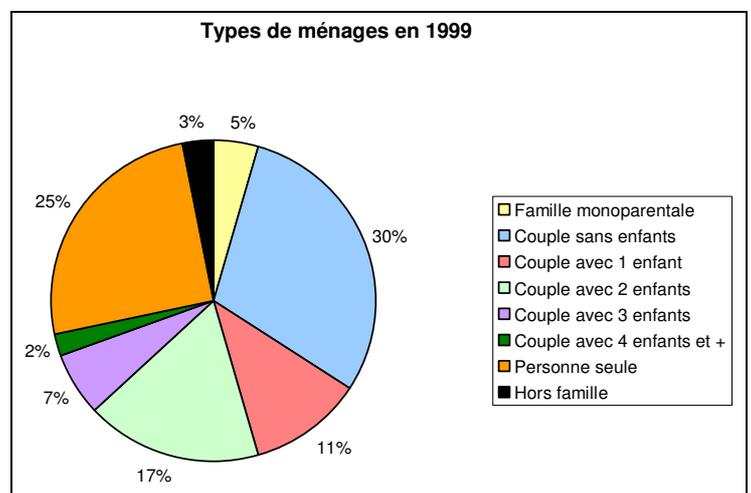
Effectif des ménages	1982	1990	1999	Variation 1990 / 1999
1 personne	129	163	189	13,8%
2 personnes	164	181	254	28,7%
3 personnes	111	102	114	10,5%
4 personnes	129	145	129	-12,4%
5 personnes	56	52	51	-2,0%
6 pers et +	28	24	17	-41,2%



### 3.2 Types de ménages

Les types de ménages dominant à PATAY sont les couples sans enfants (30%), les personnes seules (25%) et les couples avec deux enfants (17%).

	Effectif en 1999
Famille monoparentale	33
Couple sans enfants	217
Couple avec 1 enfant	84
Couple avec 2 enfants	126
Couple avec 3 enfants	48
Couple avec 4 enfants et +	16
Personne seule	184
Hors famille	23
<b>Total des ménages</b>	<b>731</b>



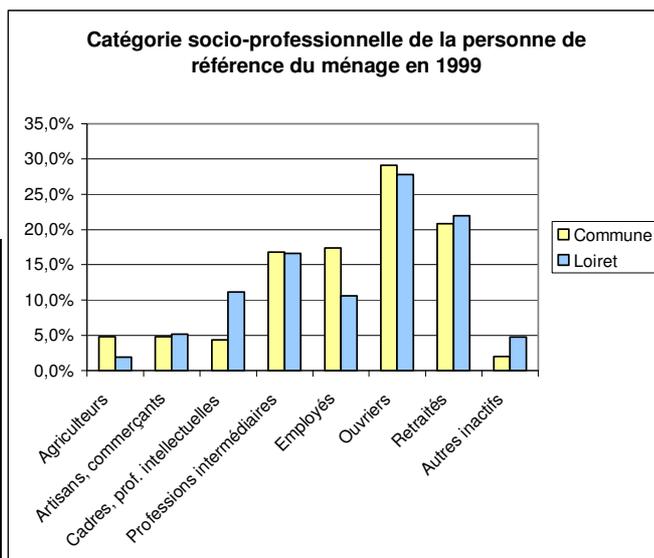
### 3.3 Catégories socioprofessionnelles de la personne de référence des ménages

Le diagramme de la page suivante met en évidence le fait que les ouvriers, les retraités, les employés et les professions intermédiaires sont les quatre principales catégories socioprofessionnelles présentes dans les ménages.

Les différences majeures avec la moyenne départementale sont les suivantes :

- les employés sont largement surreprésentés à PATAY, tandis que les cadres sont assez peu présents. La population est donc majoritairement composée de classes dites populaires.
- les autres inactifs, qui regroupent les personnes au foyer et les élèves majeurs, sont également peu présents.
- les actifs agricoles sont très surreprésentés par rapport au Loiret, ce qui confirme la bonne tenue de l'agriculture beauceronne.

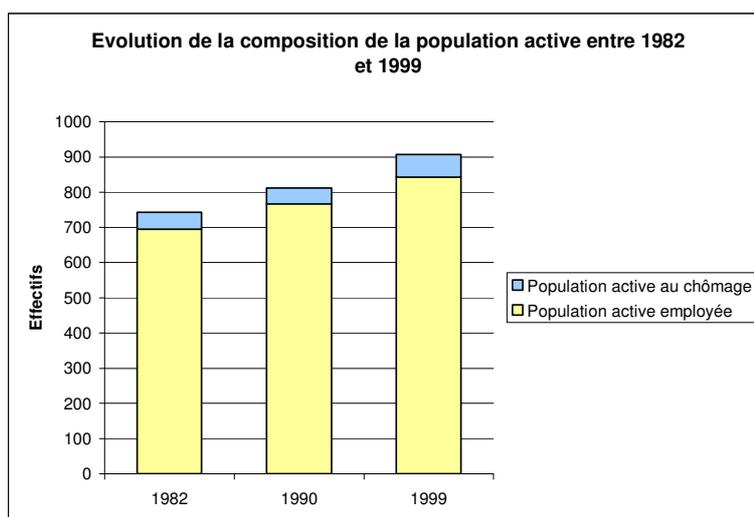
Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 1999	Commune	Loiret
Agriculteurs	4,8%	1,9%
Artisans, commerçants	4,8%	5,2%
Cadres, prof. intellectuelles	4,4%	11,1%
Professions intermédiaires	16,8%	16,6%
Employés	17,4%	10,6%
Ouvriers	29,1%	27,8%
Retraités	20,8%	22,0%
Autres inactifs	2,0%	4,8%

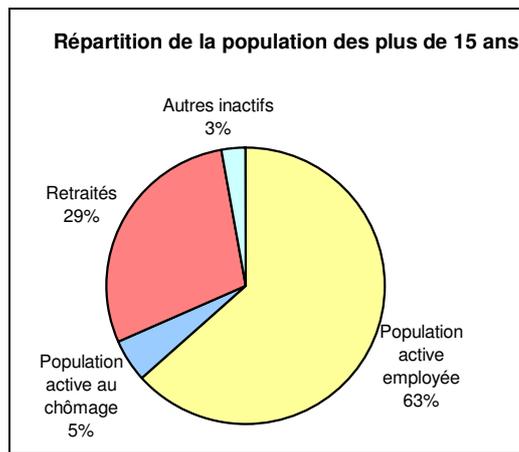


#### 4. LA POPULATION ACTIVE

PATAY comptait 907 actifs en 1999, dont 65 au chômage. Le taux de chômage était donc de 7%, ce qui était dans la moyenne.

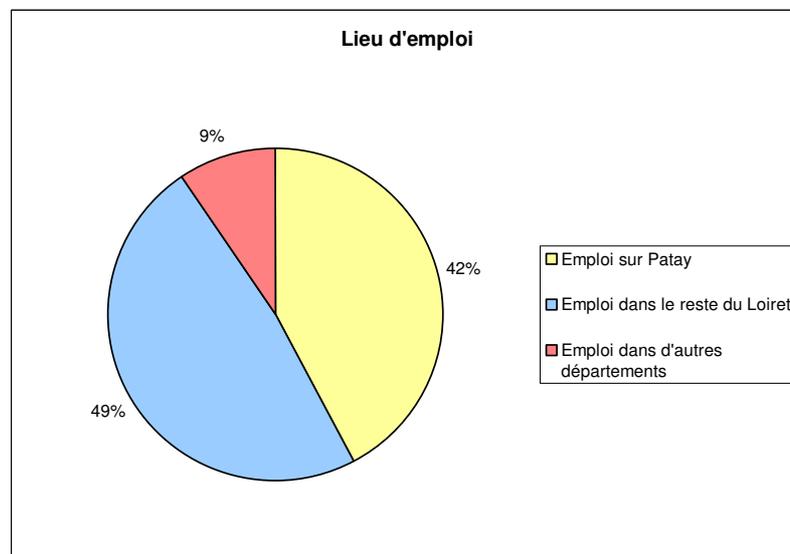
	1982	1990	1999
<b>Population active employée</b>	695	766	842
<b>Population active au chômage</b>	48	45	65
<b>Total : Population active</b>	743	811	907
<b>Retraités</b>	328	308	383
<b>Autres inactifs</b>	24	20	37
<b>Total : population de plus de 15 ans</b>	1838	1950	1327





La population des plus de quinze ans est constituée au deux-tiers d'actifs. Les retraités représentent 29% de l'ensemble.

#### 4.1 Lieux de travail



Les Patichons travaillent essentiellement hors de leur commune. 49% travaillent dans le Loiret, en particulier sur l'agglomération orléanaise (+55% entre 1990 et 1999) et sur Bricy (base aérienne, +44% entre 1990 et 1999). Le pôle d'activités de PATAY permet à la commune de faire vivre 42% de ses actifs, mais c'est un chiffre en régression (-23% entre 1990 et 1999).

La dépendance vis-à-vis de l'agglomération orléanaise augmente donc, tandis que la commune se résidentialise.

50 % des emplois de PATAY sont occupés par des non-patichons, ce qui marque la conservation d'un pôle d'attractivité à PATAY, même s'il tend à être absorbé par celui d'Orléans.

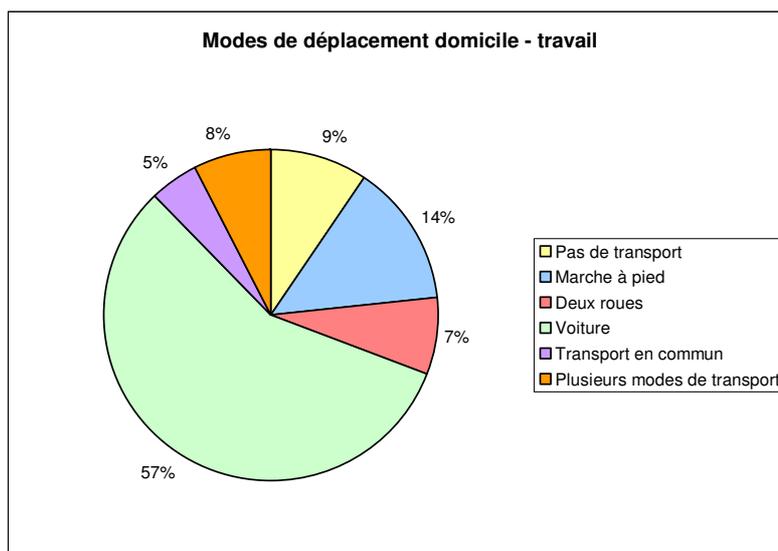
#### 4.2 Migrations domicile - travail

Le graphique met en évidence le rôle prépondérant de l'automobile dans le déplacement des personnes.

L'éloignement des pôles d'activités principaux (Orléans), fait que la voiture représente 57% des modes de déplacement.

Néanmoins, la proximité des pôles d'emplois de Patay avec l'habitat permet à des modes de transport alternatifs d'être très développés : la marche à pieds représente 14%, l'absence de déplacement 9%, les deux-roues 7%.

Les transports en commun tirent leur épingle du jeu, avec une utilisation par plus de 7% des actifs patichons, notamment grâce à la desserte de Bricy et de Pôle 45.

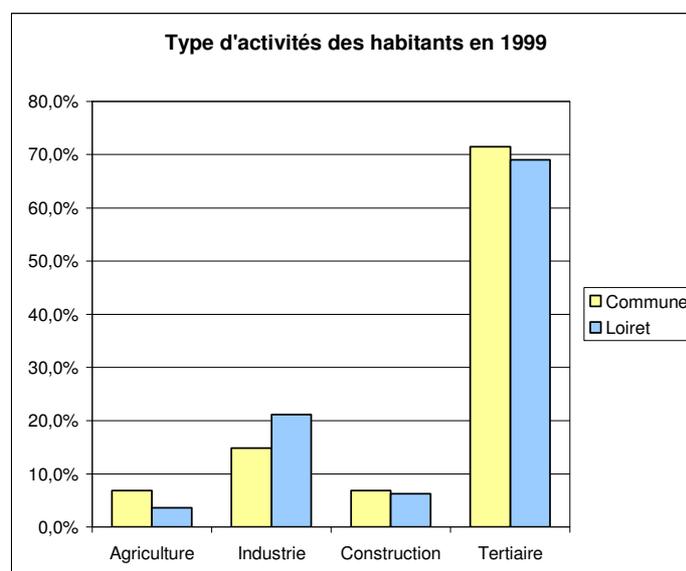


Nombre de voitures par logement	1990	1999	Evolution 1990 / 1999
aucune	119	91	-23,5%
une voiture	392	420	7,1%
deux voitures et plus	156	243	55,8%

Conséquence du mode de vie moderne, le nombre de voiture par logement a explosé entre 1990 et 1999. Ainsi la proportion de ménages avec plus de deux voitures a augmenté de près de 56%.

#### 4.3 Type d'activités exercées

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
<b>Commune</b>	6,8%	14,8%	6,8%	71,5%
<b>Loiret</b>	3,6%	21,2%	6,2%	69,0%



La population active exerce principalement son métier dans le secteur tertiaire ; à l'instar de la moyenne nationale, ce pourcentage dépasse les 70%.

Le tissu artisanal local permet à la commune de compter un taux d'artisans du bâtiment supérieur à la moyenne. Par contre l'industrie ne représente que 15% de l'ensemble, en dépit des entreprises importantes situées sur la zone industrielle.

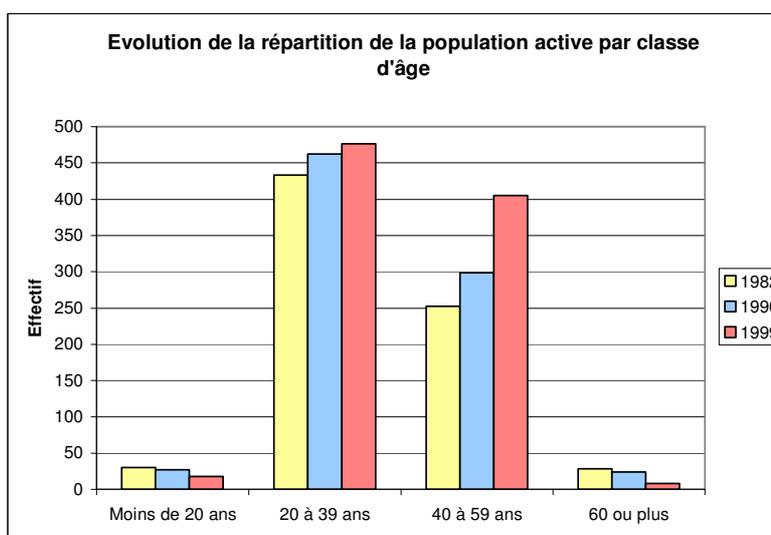
L'agriculture est très présente (7%), notamment grâce aux nombreuses exploitations et activités agroalimentaires.

## 4.4 Evolution de la population active par classe d'âge

Le graphique ci-dessous met en évidence le vieillissement de la population active : la classe des 40-59 ans est à chaque recensement plus nombreuse. Le « pic » laisse présager une forte augmentation du nombre de retraités dans les années à venir, du fait des départs en retraite.

En outre, la population active de moins de 39 ans est également en augmentation régulière, ce qui est signe de l'installation sur la commune de personnes employées et non de retraités.

Classe d'âge	1982	1990	1999
Moins de 20 ans	30	27	18
20 à 39 ans	433	462	476
40 à 59 ans	252	298	405
60 ou plus	28	24	8
<b>Total</b>	<b>743</b>	<b>811</b>	<b>907</b>

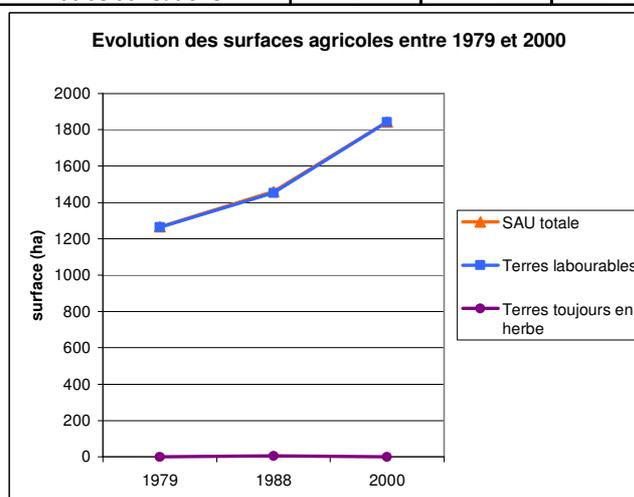


## 5. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### 5.1 L'agriculture

La Surface Agricole Utile (SAU) était de 1843 hectares en 2000, uniquement sous forme de terres de culture.

	1979	1988	2000
<b>SAU totale</b>	1265	1459	1843
<b>Terres labourables</b>	1264	1452	1843
<b>Terres toujours en herbe</b>	0	6	0
<b>Autres utilisations</b>	1	1	0



La SAU est en augmentation régulière. Cela est dû au fait que les exploitations de PATAY s'étendent sur les communes limitrophes.

	Nombre				SAU moyenne (ha)*			
	1979	1988	2000	2005	1979	1988	2000	2005**
<b>Exploitations professionnelles</b>	19	c	c	--	65	c	c	117
<b>Autres exploitations</b>	3	c	c	--	11	c	c	39
<b>Total exploitations</b>	22	19	16	17	58	77	115	99
<b>dont exploitations de plus de 100 ha</b>	4	5	9	--	112	150	165	146

\* : ces données concernent les seules exploitations dont le siège est sur PATAY.

\*\* : ces données sont basées sur les dix questionnaires retournés lors de l'enquête agricole de 2005, et donc ne prennent pas en compte toutes les exploitations

Les SAU des exploitations sont en augmentation constante depuis 30 ans, c'est un mouvement national qui voit une concentration du secteur, avec notamment la disparition d'un grand nombre d'exploitations.

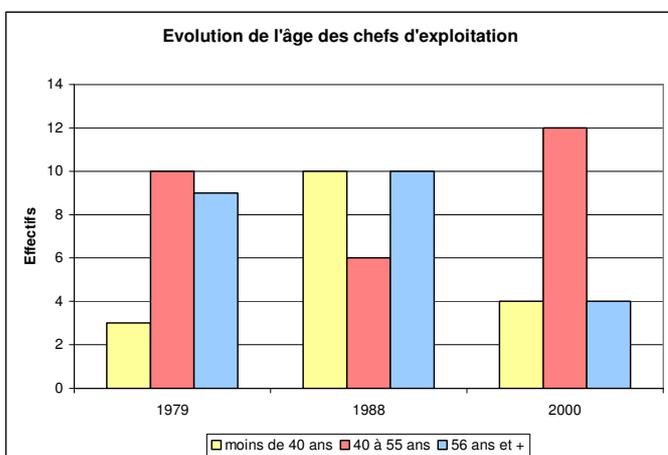
PATAY a la particularité de bien se maintenir puisqu'elle n'a perdu que 5 exploitations depuis 1979. La région agricole ultra-performante qu'est la Beauce y est pour beaucoup.

### Âge des exploitants

La majorité des chefs d'exploitations est âgée de 40 à 55 ans. Le renouvellement des exploitants est par ailleurs largement assuré, puisque la moitié des exploitants enquêtés en 2005 déclarent avoir un successeur désigné.

Âges des chefs d'exploitation et des co-exploitants	1979	1988	2000	2005*
moins de 40 ans	3	10	4	2
40 à 55 ans	10	6	12	6
56 ans et +	9	10	4	2

\* : ces données sont basées sur les dix questionnaires retournés lors de l'enquête agricole de 2005, et donc ne prennent pas en compte toutes les exploitations



## 5.2 L'industrie, le commerce et les services

PATAY compte :

- 35 artisans commerçants dans le bourg et les faubourgs
- 10 services médicaux et paramédicaux
- 9 services marchands
- 9 entreprises industrielles dans la zone d'activités et dans les faubourgs

31% des entreprises ont entre 1 et 5 salariés, 1 seule a plus de 50 salariés.

Ces entreprises emploient environ 740 personnes, chiffre en recul de 15% entre 1990 et 1999.

PATAY - Rapport de Présentation - PLU - approuvé



## II. DIAGNOSTIC

### A.SYNTHESE DETAILLEE

L'analyse de la situation existante de la commune permet de dresser la synthèse et le diagnostic, éléments déterminants pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

#### 1. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

##### 1.1 Organisation de l'urbanisation et paysage urbain

Constat	Objectifs à rechercher
<p><u>Organisation spatiale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la commune s'est développée autour de l'église et à l'intérieur de l'enceinte médiévale,</li> <li>- les faubourgs se sont développés le long des axes de communication,</li> <li>- la période moderne a vu le comblement des vides par le bâti pavillonnaire et le petit collectif ; et le développement de l'urbanisation linéaire (Faubourg Blavetin); création d'une zone industrielle dans les années 60, aujourd'hui assez délabrée.</li> <li>- les exploitations agricoles sont encore dans le bâti ancien de l'intra-muros et des faubourgs.</li> <li>- Patay compte un écart : Lignerolles qui s'est développé le long de l'ancienne route d'Orléans, sous la protection de l'ancien château de Lignerolles.</li> </ul>	<p>Conservier la polarité forte du centre-ville.</p> <p>Eviter d'étendre l'urbanisation le long des axes de communication, rechercher le comblement des vides entre les radiales.</p> <p>Ne pas développer d'habitat à proximité de la zone industrielle et de la voie SNCF.</p> <p>Tenir compte de la localisation des sièges d'exploitation.</p>
<p><u>Paysage urbain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intra-muros et Lignerolles sont de grande qualité architecturale et historique.</li> <li>- L'intra-muros est typique des bourgs de Beauce : bâti en calcaire de Beauce, nette domination de l'ardoise, maisons de ville R+1+combles, bâti à l'alignement, les jardins sur l'arrière en bordure des Boulevards.</li> <li>- les faubourgs anciens ont un bâti comparable à l'intra-muros, mais avec un bâti moins dense et moins haut (R+combles souvent).</li> <li>- les extensions modernes n'ont pas d'unité : villas, pavillons, immeubles HLM, et sont en rupture avec le bâti ancien.</li> <li>- l'agglomération est visible de très loin, les espaces périphériques sont assez végétalisés.</li> <li>- la zone industrielle est visible de très loin, comme le reste de l'agglomération. Son aspect est négatif pour l'image de la commune.</li> </ul>	<p>Conservier le caractère de l'intra-muros et de Lignerolles.</p> <p>Les extensions de l'urbanisation devront être traitées avec soin, en particulier du point de vue des plantations.</p> <p>La zone industrielle nécessite un réaménagement complet et un paysagement.</p>

##### 1.2 Milieux naturels et paysages

Constat	Objectifs à rechercher
<p>La plaine de Beauce :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grandes cultures à perte de vue</li> <li>- très peu de bosquets</li> <li>- la vue porte à 80 km par temps clair</li> <li>- le paysage est très légèrement vallonné, notamment au niveau du val de la Retrève.</li> <li>- les bâtiments et les activités humaines sont très visibles.</li> </ul>	<p>Préserver les quelques bosquets encore existants.</p>

## 2. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

### 2.1 Alimentation en eau potable

Constat	Objectifs à rechercher
<u>Ressource :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- production assurée par le SIPEP Patay-Coinces,</li> <li>- forage à Coinces, capacité de 80m<sup>3</sup>/h, soit environ 1600m<sup>3</sup> sur 18 heures (durée quotidienne de pompage l'été),</li> <li>- la capacité maximale de l'aquifère est de 85m<sup>3</sup>/h.</li> </ul>	<p>Capacité probablement insuffisante à terme (3000 habitants).</p> <p>Commencer la recherche d'un nouveau site de captage ou mailler le réseau avec les autres communes du canton.</p>
<u>Stockage :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- château d'eau de 1935 en mauvais état</li> <li>- capacité de 250 m<sup>3</sup>, appoint possible par le château d'eau de Coinces (250m<sup>3</sup>)</li> </ul>	<p>Le château d'eau doit être remplacé par une nouvelle installation de stockage. La question est à étudier au niveau intercommunal.</p>
<u>Réseau :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réseau ancien en fonte avec joints en plomb</li> <li>- rendement très fluctuant</li> </ul>	<p>Un audit du réseau est nécessaire, autant sans doute qu'un rajeunissement général.</p>
<u>Incendie :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'agglomération est assez bien protégée, sauf poteau incendie défectueux.</li> <li>- la Croix Cassé et Lignerolles sont par contre insuffisamment défendus (canalisation sousdimensionnée).</li> </ul>	<p>Le réseau incendie doit être mis à niveau dans le secteur de Lignerolles.</p>

### 2.2 Assainissement des eaux usées

Constat	Objectifs à rechercher
<u>Réseau :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de type unitaire et ancien,</li> <li>- extensions récentes et reprises en séparatif,</li> <li>- les collecteurs principaux sont largement sousdimensionnés pour les eaux pluviales.</li> <li>- problèmes d'évacuation des eaux pluviales de la ZI.</li> </ul>	<p>Les opérations futures devront gérer leurs eaux pluviales sur site afin de ne pas saturer le réseau existant.</p> <p>La zone industrielle devra être dotée à terme de bassins d'orage.</p>
<u>Station d'épuration :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- située aux Loges, à proximité du Bourg,</li> <li>- n'est plus aux normes,</li> <li>- bassin d'orage très envasé.</li> <li>- projet de reconstruction de la station aux Pendants.</li> </ul>	<p>Prendre en compte le projet de reconstruction de la station d'épuration.</p>
<u>Schéma directeur d'assainissement :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approuvé en 2002</li> <li>- il prévoit l'assainissement collectif sur les zones agglomérées.</li> </ul>	<p>Le zonage d'assainissement devra être adapté conjointement à la révision du PLU.</p>

### 2.3 Collecte et élimination des ordures ménagères

La commune appartient au SIRTOMRA.

Constat	Objectifs à rechercher
<ul style="list-style-type: none"> <li>- collecte des ordures ménagères est sélective et au porte-à-porte deux fois par semaine.</li> <li>- apport volontaire aux quatre colonnes de tri disséminées dans la ville ou à la déchetterie située route de Chartres.</li> </ul>	<p>Prendre en compte la localisation de la déchetterie.</p>

## 2.4 Electricité

Constat	Objectifs à rechercher
Le réseau moyenne tension dessert toute la commune.  La commune s'est dotée de la participation pour voiries et réseaux (PVR).	L'extension du réseau électrique sera financée par la PVR.

## 2.5 Infrastructures de transport

Constat	Objectifs à rechercher
<p><u>Situation générale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PATAY est situé à 25 km du centre d'Orléans et à 20 km de la sortie d'Autoroute Saran - Orléans Nord.</li> <li>- Patay est située sur l'axe secondaire Orléans - Chartres</li> </ul>	<p>La commune est située dans l'aire d'influence de l'agglomération orléanaise.</p> <p>Néanmoins, elle reste isolée des grands axes de communication.</p>
<p><u>Les infrastructures nationales et départementales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RD 935, route de Chartres à Orléans : 3853 v/j en 2004 dont 8,4% de PL,</li> <li>- RD 5 Patay - Artenay - Neuville : 2281 v/j en 2004 dont 5,2% de PL</li> <li>- RD 136 Patay - Villeneuve / Conie, route de desserte locale, faible trafic de 825 v/j en 2004.</li> <li>- RD 836 Patay - Coinces - Bricy, route de desserte locale, trafic de 1006 v/j en 2004. Route d'accès à la base de Bricy pour les Patichons.</li> <li>- voie SNCF Orléans - Chartres, fret seulement, projet de réouverture aux voyageurs.</li> <li>- voie SNCF Orléans - Châteaudun, fret seulement.</li> </ul>	<p>Les RD 935 et RD 5 sont très passantes mais accueille qu'un faible trafic de transit.</p> <p>Pour le trafic de transit, la RD 935 est déviée par les Boulevards, contournant ainsi le centre-ville.</p> <p>Patay est un pôle ferroviaire pour le transport des céréales. Les deux vies ferrées sont très empruntées par les convois céréaliers.</p>
<p><u>La voirie communale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle irrigue uniquement l'agglomération et dessert la coopérative agricole.</li> <li>- les voies urbaines sont en général aménagées de longue date.</li> <li>- la zone industrielle connaît des problèmes de stationnement et d'aspect des espaces publics.</li> <li>- la voie de desserte de la coopérative est de gabarit insuffisant pour les poids-lourds, en particulier le carrefour avec la RD 935.</li> </ul>	<p>Des réaménagements ponctuels des voies urbaines pourront être mis en œuvre.</p> <p>Régler le problème du stationnement dans la zone industrielle et embellir les espaces publics.</p> <p>La voie de la coopérative nécessite un élargissement et un réaménagement du carrefour.</p>

## 2.6 Equipements publics

Constat	Objectifs à rechercher
<p><u>Equipements scolaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- école maternelle : 119 élèves en 2005-2006, arrive à saturation.</li> <li>- école primaire : 175 élèves en 2005-2006, une salle de classe est encore disponible.</li> <li>- restaurant scolaire : situé dans la salle polyvalente, il est inadapté.</li> <li>- Une école privée et le collège du canton (417 élèves) sont installés sur la commune.</li> </ul>	<p>Extension de l'école maternelle à envisager. Le PLU pourra prévoir un emplacement.</p> <p>Un nouveau restaurant scolaire doit être construit. Le PLU pourra prévoir un emplacement.</p>
<p><u>Equipements publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie</li> <li>- Salle polyvalente Coquillette</li> <li>- Salle des fêtes</li> <li>- Bibliothèque intercommunale</li> <li>- Maison des associations</li> <li>- Piscine</li> <li>- Complexe sportif</li> </ul>	<p>Globalement les équipements publics sont suffisamment dimensionnés.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Petit stade</li> <li>- Courts de tennis</li> <li>- Gendarmerie</li> <li>- Eglise et presbytère</li> <li>- Cimetière (accueil également les habitants de Rouvray-Sainte-Croix).</li> <li>- Centre de première intervention</li> <li>- Ateliers des services techniques</li> </ul>	La localisation du nouveau centre de secours doit être fixée.
---	---

### 3. ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

Recensement 2006 en cours.

#### 3.1 Démographie et logement

Constat	Objectifs à rechercher
<u>Démographie :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2027 habitants en 1999,</li> <li>- 0,55% de croissance annuelle,</li> <li>- entre 1975 et 1982, forte chute (150 habitants) due au départ de militaires.</li> <li>- solde naturel tout juste positif (+7) et solde migratoire largement excédentaire (+88 entre 1990 et 1999)</li> <li>- indice de jeunesse = 1,20</li> </ul>	<p>Depuis 1982, la population croît très régulièrement, mais cela reste inférieur à la moyenne du pays et à celle du département. La commune se remet à peine du départ des militaires en 1975.</p> <p>La commune croît par apport de population extérieure.</p> <p>La commune était relativement jeune en 1999.</p>
<u>Logement :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 827 logements en 1999, dont 754 résidences principales</li> <li>- taux de vacance moyen (6%) sauf dans le bâti ancien, où il est plus élevé (11%)</li> <li>- 55% de propriétaires, 45% de locataires (dont les militaires)</li> <li>- 18% de logements sociaux</li> <li>- taille et confort des logements sont bons.</li> </ul>	<p>Il faut veiller à ne pas vider le centre-ville de ses habitants.</p> <p>L'équilibre propriétaires/locataires est bon.</p>
<u>Evolution de la construction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9,4 permis de construire habitation neuve en moyenne entre 1999 et 2005.</li> <li>- la tension foncière est élevée.</li> <li>- la rétention foncière ne permet pas à cette moyenne d'être plus élevée.</li> </ul>	<p>Le phasage des zones à urbaniser devra être étudié avec soin pour ne pas tout consommer trop rapidement.</p>

#### 3.2 Economie, activités

Constat	Objectifs à rechercher
<u>Population active :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 907 actifs en 1999, dont 7% au chômage.</li> <li>- 383 retraités (29% des plus de quinze ans)</li> <li>- 15% travaille dans l'industrie, 72% dans les services.</li> </ul>	
<u>Agriculture :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7% des actifs</li> <li>- 1843 hectares de surface agricole utilisée.</li> <li>- la majorité des exploitants âgés ont un successeur désigné.</li> </ul>	<p>L'agriculture patichonne est florissante, les sièges d'exploitations et les outils de production doivent être préservés.</p>
<u>Lieu d'emploi :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 42% des Patichons travaillent sur Patay (-23% entre 1990 et 1999)</li> <li>- Patay dispose de 740 emplois, en recul de 15 % entre 1990 et 1999.</li> <li>- 49% travaillent dans le reste du Loiret, en majorité sur l'agglomération orléanaise (+55% entre 1990 et 1999)</li> </ul>	<p>Patay se résidentialise au dépend de sa vocation économique. L'influence d'Orléans augmente régulièrement.</p> <p>Le pôle d'activité patichon doit être renforcé.</p> <p>La proximité de la zone industrielle permet sa</p>

- l'automobile représente 57% des moyens de transport domicile – travail.	desserte à pied ou en deux-roues.
<u>Zone d'activités :</u> - zone industrielle au nord-est de l'agglomération, - connexion à la voie de chemin de fer possible, - 12 entreprises industrielles ou agro-alimentaires.  <u>Centre-ville commercial :</u> - un supermarché - tous commerces et services	La zone d'activité doit être requalifiée et étendue. Un nouvel accès vers Orléans doit être étudié.  Conforter le rôle commercial et de services du centre-ville.

## B. BILAN DES CONTRAINTES

A l'issue du diagnostic, le plan de synthèse permet d'apprécier les contraintes pesant sur le développement du bourg de la commune de PATAY. Ces contraintes orientent également le projet d'aménagement.

L'analyse des données, notamment les données physiques, a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

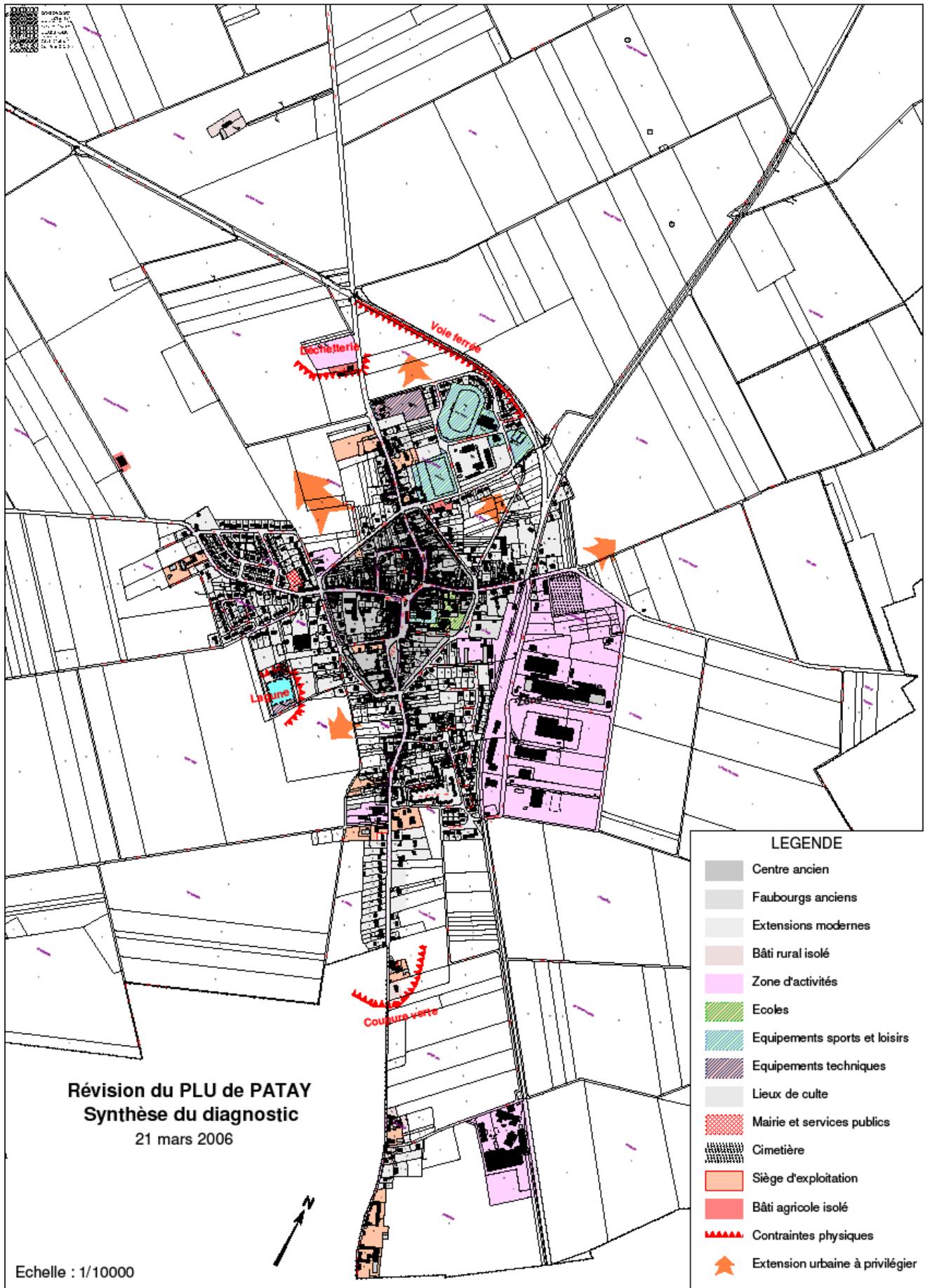
Ce périmètre tient compte de :

- La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions,
- La topographie du site, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement,
- La zone agricole autour de la zone urbaine actuelle,
- La qualité des paysages et les zones protégées,
- Les risques naturels recensés,
- Les servitudes d'utilité publique déterminées.

Ainsi, les seules solutions pour l'extension de l'urbanisation sont :

- l'utilisation des « dents creuses » des bourgs,
- le développement de nouvelles zones à urbaniser dans les espaces contigus à l'urbanisation existante.

## C. PLAN DE SYNTHÈSE



### III. TRADUCTION DU PADD

#### A. LES OBJECTIFS DU PADD

La synthèse du diagnostic a fait ressortir des objectifs à atteindre. Ils forment le parti d'aménagement retenu par le Conseil Municipal pour la vingtaine d'années à venir.

#### **1. CONFORTER LE ROLE ECONOMIQUE DE PATAY A L'ECHELLE DU CANTON ET DU PAYS LOIRE-BEAUCE**

PATAY est un pôle économique secondaire à l'échelle du Loiret, mais primordial dans le Pays Loire-Beauce et plus particulièrement dans le canton de PATAY. La commune dispose des commerces et services de proximité nécessaires à la population. Cependant, le rôle économique de PATAY tend à diminuer face à l'accroissement de son rôle résidentiel vis-à-vis des actifs travaillant sur l'agglomération orléanaise, dont la commune n'est éloignée que d'une vingtaine de kilomètres. Le rôle économique de PATAY est une composante essentielle du chef-lieu de canton, et bien souvent constitue le dernier élément de fixation de la vie sur la commune pour les Patichons. C'est pourquoi le maintien des activités économiques est essentiel.

##### **P Permettre le maintien des commerces et des services dans le centre-ville**

Cette action passe essentiellement par le fait de ne pas prévoir de zone commerciale en dehors du centre-ville qui capterait l'essentiel de la clientèle des commerces patichons. Le développement démographique, ainsi que le maintien de la qualité architecturale de l'intra-muros et l'aménagement des espaces publics centraux, notamment en matière de stationnement, concourent également à conforter la place du pôle commercial de proximité.

##### **P Rendre attractive la zone industrielle et prévoir son extension**

La zone industrielle actuelle est ancienne et nécessite une réhabilitation complète afin de la mettre au niveau des standards actuels.

L'attractivité de cette zone passe ainsi par :

1. la requalification complète des espaces publics, afin de résoudre notamment le problème de la qualité paysagère et du stationnement,
2. la nécessaire et incontournable dépollution de la friche Champatay,
3. une action foncière en vue de rendre de nouveau disponible les vastes terrains inutilisés par les entreprises.
4. l'extension de la zone d'activités à proximité de la zone existante pour lui donner un nouvel essor, après la résolution des questions ci-dessus. Cette vaste extension fait l'objet d'orientations d'aménagement afin de l'intégrer harmonieusement au fonctionnement et au paysage de la commune. Le secteur de la Croix Goujon est réservé aux activités de services.
5. à plus long terme, le désenclavement de la zone d'activités vers Orléans devra être recherché afin de faciliter l'accès des poids-lourds aux entreprises sans passer par le centre de PATAY. Un nouvel accès par le sud a été étudié lors de l'élaboration du présent document, mais n'a pas été retenu en raison des impacts qu'il créait sur les espaces agricoles. En outre il doit être étudié à l'échelle intercommunale voire départementale (axe Orléans-Chartres par PATAY), et en liaison avec les projets de ligne SNCF Orléans - Chartres et de barreau autoroutier Artenay - Meung, qui pourraient constituer des alternatives intéressantes.

##### **P Prévoir la réouverture de la ligne SNCF Orléans-Chartres aux voyageurs**

Ce projet de réouverture, porté par le Conseil Régional et inscrit dans le Contrat de Plan Etat Région 2000-2006, est toujours en cours. Toutefois, la réouverture de la ligne SNCF serait une formidable opportunité de relier efficacement PATAY aux principaux pôles d'activités et zones commerciales de l'agglomération d'Orléans : Pôle 45 (Orme) et centre-ville d'Orléans. PATAY serait ainsi placée à moins de 25 minutes du centre d'Orléans.

Le présent PADD tient compte d'une éventuelle et souhaitable réouverture de la ligne Orléans - Chartres, dans le but d'avoir un projet communal permettant d'intégrer cette donnée lorsqu'elle surviendra. Ainsi les terrains libérés autour de la Gare pourraient accueillir des espaces publics pour le stationnement, voire des activités en liaison avec le trafic ferroviaire.

Le présent PADD affirme néanmoins la nécessaire évolution du secteur de la Gare. En outre le zonage établit un périmètre cohérent de ce secteur

## **2. RENFORCER LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE ET ASSURER LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS**

PATAY a connu un développement démographique important ces quarante dernières années, mais cependant inférieur à la moyenne de l'aire urbaine d'Orléans. Aujourd'hui, plus qu'un développement démographique à tout prix, il convient simplement de gérer le développement à long terme de la commune. Le renforcement du poids démographique est indispensable à un bon développement, notamment pour atteindre une taille critique nécessaire au maintien ou à l'accueil de commerces et de services. En outre, la croissance démographique permet de renouveler plus facilement les générations, et ainsi de conserver une bonne gestion des équipements scolaires.

### **P Le développement de nouvelles zones d'habitat**

Les objectifs de développement se basent sur une hypothèse de 15 nouveaux logements par année, qui semble être un bon compromis intégrant la réduction de la pression foncière constatée sur toutes les communes périurbaines d'Orléans, et le développement maîtrisé de la commune.

Afin de permettre la réalisation aisée d'opérations d'aménagement, cet objectif peut être cumulé sur plusieurs années et réalisé en une seule opération : par exemple, 30 logements en une opération sur deux ans.

Sur cette base et avec une moyenne de 10 logements par hectare, on consommerait environ 1,5 hectare par an, soit 15 hectares en dix ans et 30 hectares en vingt ans. En intégrant un facteur de choix de 1,5 destiné à éviter la rétention foncière, ces surfaces peuvent être portées à 23 hectares pour les dix ans à venir, et 45 hectares pour les vingt ans à venir.

Le présent PADD définit ainsi environ 40 hectares de zones d'extension de l'habitat. Ces extensions sont situées en majorité à la périphérie immédiate du bourg ou en continuité des extensions existantes. L'objectif est de former une ensemble cohérent, sans enclave et aux communications internes facilitées.

Le contrôle dans le temps du développement a nécessité la définition de deux types de zones :

à les **zones à urbaniser aménageables immédiatement**, soit environ 19 hectares, répartis sur les zones suivantes :

- \* Le Lièvre d'Or pour sa partie Nord-est, soit 12,6 ha
- \* Poil-Girard, soit 1,6 ha
- \* Blavetin, soit 1,4 ha.

à les **zones à urbaniser dites « strictes »**, c'est-à-dire qu'elles ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque le Conseil Municipal le décidera. Cela nécessitera une modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra se faire progressivement, au fur et à mesure des besoins. Le terme de l'urbanisation de ces zones devant être situé à l'horizon 2030.

Ces zones strictes couvrent une surface d'environ 24 hectares et sont réparties comme suit :

- \* Le Lièvre d'Or pour sa partie Sud-ouest, soit 6 ha
- \* Les Loges, soit 10 ha
- \* La Croix Cassée, soit 8 ha.

### **P La conservation d'une certaine mixité sociale**

PATAY, de part son rôle de ville à la campagne, ainsi que du fait de la proximité de la base aérienne de Bricy, compte d'ores et déjà un nombre satisfaisant de logements locatifs et de logements sociaux. Toutefois, le développement à venir ne doit pas perturber cet équilibre.

C'est pourquoi, afin d'assurer la pérennité de la mixité sociale sur la commune, il est imposé que les opérations de plus de dix logements comprennent un minimum de **20% de logements locatifs**.

Afin de prendre en compte la situation actuelle de pénurie de logements adaptés, le présent PADD dispose également que les logements permettant l'accueil de populations spécifiques telles que les personnes isolées ou les personnes âgées ne seront pas soumis à quota.

### **3. CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET L'EVOLUTION DES ACTIVITES AGRICOLES**

PATAY est encore de nos jours un bourg important disposant de nombreuses exploitations agricoles pour la plupart situées dans le tissu urbain. Les activités agricoles sont partie intégrante de l'identité et de l'économie de la commune. Elles doivent donc être préservées. Le défi à relever est donc celui de concilier le développement urbain, consommateur d'espace agricole, et pérennisation des activités, et en particulier des sièges d'exploitation.

#### **⇒ Economiser l'espace agricole consommé par les extensions urbaines**

Cet objectif d'ordre général est concrétisé de deux façons. D'une part les surfaces réservées à l'urbanisation sont cohérentes avec les besoins dans le temps de la commune, et d'autre part, les extensions urbaines sont réalisées sur des secteurs en continuité de l'agglomération. Les secteurs aménageables immédiatement sont par ailleurs des réserves foncières constituées par la commune, donc avec un impact sur les exploitations prévu depuis des années.

Enfin, les zones dont l'aménagement est différé (Les Loges, La Croix Cassée...) sont classées en zone à urbaniser « stricte », ce qui permet la continuité de l'agriculture en ne remettant pas en cause les baux sur ces secteurs.

#### **P Permettre le maintien des activités agricoles dans l'agglomération**

PATAY, comme toutes les communes beauceronnes, a la particularité d'avoir les sièges de ses exploitations agricoles au cœur de l'agglomération. Leur conservation constitue un enjeu fort, puisque ces activités sont souvent difficilement compatibles avec la vie urbaine. Ces activités sont pourtant une part de l'identité et de l'économie de la commune. C'est pourquoi, le présent PADD réaffirme que les sièges d'exploitations doivent perdurer au sein de l'agglomération.

Cela passe par un zonage adapté, qui évite de trop enclaver les exploitations au sein des zones urbaines, et par un règlement souple, permettant la continuité de ces activités. Quant au déplacement vers la zone rurale des installations apportant des nuisances, il demeure possible.

#### **P Rétablir les chemins de ceinture**

Dans le passé, le développement des zones urbaines s'est fait au détriment du déplacement des engins agricoles, dont les chemins de ceintures ont été transformés en voies urbaines au gabarit insuffisant.

Le présent PADD prévoit donc le rétablissement des chemins de ceintures supprimés ou qui seront supprimés lors du développement des zones à urbaniser.

### **4. AFFIRMER L'IDENTITE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE**

PATAY dispose d'une histoire riche, ainsi que d'un centre-ville de belle qualité. Il est indispensable de conserver cet élément qui fait le charme de la commune et participe hautement à son identité.

#### **P Préserver l'aspect architectural et paysager du centre-ville dans son ensemble**

Bien que couvert par le périmètre de protection des Monuments Historiques du à l'église, le patrimoine du centre-ville de PATAY doit être protégé et mis en valeur.

Cela passe par un zonage adapté aux différents ensembles bâtis de la commune (intra-muros, faubourgs...), ainsi qu'un règlement imposant la préservation du caractère architectural et paysager du centre-ville.

En outre, les éléments bâtis et végétaux ayant un intérêt paysager sont inventoriés et indiqués sur le plan de zonage. Leur démolition ou leur suppression est interdite.

### **P Préserver les éléments ponctuels**

Les éléments ponctuels ayant un intérêt paysager sont référencés comme « éléments de paysage à conserver », et indiqués sur le plan de zonage. L'atteinte de leur intégrité ou de leur environnement est interdite.

## **5. ASSEOIR LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR DES INFRASTRUCTURES EFFICACES**

Un développement efficace suppose la réalisation d'équipements, de réseaux et d'infrastructures capables de supporter les différents projets.

PATAY hérite aujourd'hui de réseaux et d'infrastructures anciens et nécessitant des mises à niveau.

### **P Aménager des voies et des dessertes structurantes et adaptées**

Le développement d'une agglomération doit passer par la création d'une armature structurée et cohérente à même de pourvoir au bon fonctionnement de la commune. Ces voies, dessertes et autres liaisons piétons ou cycles sont indiquées dans les orientations d'aménagement définies sur les secteurs stratégiques pour le développement de la commune. Des emplacements réservés sont également mis en place.

En outre, les espaces publics centraux, tels que la place de la Halle ou la place de la salle des fêtes doivent être réaménagés et embellis, notamment de façon à résoudre la question de la cohabitation piétons/deux-roues/voitures, ainsi que les problèmes de stationnement.

### **P Résoudre la question de l'assainissement**

Le développement de la commune passe par une nécessaire mise à niveau de son réseau d'assainissement : rectification des problèmes de capacité rencontrés sur certains tronçons, et surtout reconstruction de la station d'épuration, projet actuellement en cours.

Le développement de la zone AU des Loges est par ailleurs conditionné par le déplacement de la station d'épuration.

### **P Imposer la gestion des eaux pluviales**

Comme dit ci-dessus, le réseau d'assainissement unitaire de PATAY ne suffira pas toujours à recevoir les eaux pluviales des nouvelles extensions de l'urbanisation. C'est pourquoi, le présent PADD réaffirme la nécessité que chaque opération prévoie une gestion des eaux pluviales en adéquation avec la capacité du réseau aval. Le cas échéant, des ouvrages de rétention devront être mis en place. On peut également envisager d'imposer des citernes de récupération des eaux de pluie pour chaque construction nouvelle.

### **P Résoudre la question de l'alimentation en eau potable et de la défense incendie**

Le réseau d'alimentation en eau potable de PATAY ne sera vraisemblablement plus adéquat avec le développement urbain. Notamment la capacité de stockage, et la capacité de production doivent être renforcés. En outre, la desserte ultérieure des zones à urbaniser des Loges et de la Croix Cassée ne pourra s'effectuer qu'après renforcement du réseau existant, ou par un bouclage par le Sud, permettant ainsi d'assurer une défense incendie correcte à Lignerolles.

## B. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. INCIDENCES GLOBALES DU PADD

Le projet communal prend en compte le caractère remarquable des paysages et de l'environnement de la commune. C'est pourquoi, il s'efforce de préserver les espaces ruraux, naturels ou agricoles de l'urbanisation.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation prennent en compte un développement sur le terme que la commune a décidé de phaser dans le temps. Ces secteurs sont créés majoritairement à la périphérie du bourg et dans les dents creuses afin d'éviter l'étalement urbain et de créer des limites franches entre les espaces bâtis et les zones naturelles. En prenant appui sur les zones urbaines existantes, on ne crée pas une atteinte substantielle aux paysages.

La faible surface des extensions relativement à la surface classée en zone naturelle et agricole, ainsi que l'absence de site naturel remarquable affecté par ces extensions permet d'affirmer que les conséquences du projet communal sur le milieu naturel ne sont pas significatives.

En outre, le classement d'une grande part des communes en zone naturelle, où la construction de nouveaux bâtiments d'habitation est interdite, assure définitivement la préservation de ces milieux. Le classement d'une grande partie du territoire en zone agricole assure également une distinction claire avec les zones naturelles et permet une meilleure articulation de l'activité agricole au regard de l'environnement.

### 2. INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000 : EXPERTISE FLORE/FAUNE SUR LES FUTURES ZONES URBANISABLES (INSTITUT D'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE)

**NB:** Cette étude a été rédigée par l'Institut d'Ecologie Appliquée et résulte de l'étude environnementale complémentaire à l'analyse du PLU. Les propos suivants sont donc extraits de cette étude.

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de PATAY a délimité trois secteurs à urbaniser.

Ces trois secteurs s'inscrivent dans la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2410002 « Beauce et Vallée de la Conie », site Natura 2000 en application de la Directive européenne modifiée n°79/409/CEE dite « Directive Oiseaux ». Au regard de ce projet d'urbanisation, la mairie de PATAY a confié à l'Institut d'Ecologie Appliquée la réalisation d'un dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000.

La présente étude porte sur les éventuelles incidences de l'aménagement de ces trois secteurs pour le site Natura 2000 et les oiseaux d'intérêt communautaire qu'il abrite.

#### 2.1 Implications du projet

L'aire d'étude est entièrement incluse dans la partie Sud de la ZPS n°FR2410002 « Beauce et allée de la Conie ». Cette ZPS enveloppe sur 70 000 ha le centre de la Beauce ainsi que ses vallées connexes : la Conie du Nord et la Conie du Sud.

Le secteur présente un intérêt marqué pour les oiseaux de plaine ou de milieux steppiques (Oedicnème criard, Alouette calandrelle, Busard Saint-Martin...) mais aussi pour des oiseaux des milieux humides des fonds de vallées (Hibou des marais, Busard des roseaux...)

Cette ZPS a été définie en avril 2006 sur la base de la délimitation de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n°CE02 « Vallée de la Conie et Beauce centrale ».

Les limites des deux zonages coïncident en grande partie, à l'exception de la partie Sud qui a été étendue lors de la création de la ZPS, notamment à l'Est de PATAY sur les communes de Terminiers, Luneau et Baigneaux (Eure-et-Loir), pour prendre en compte des zones de nidification de l'Alouette calandrelle (oiseau d'intérêt communautaire).

Il n'a pas été défini de Site d'Importance Communautaire (SIC), site Natura 2000 au titre de la Directive « Habitats », dans ce secteur.

## 2.2 Aire d'étude et occupation du sol

Le projet s'inscrit en périphérie Nord et Nord-Est du bourg de PATAY. Il comprend trois zones à urbaniser contiguës aux habitations en place :

### ▪ zone n°1

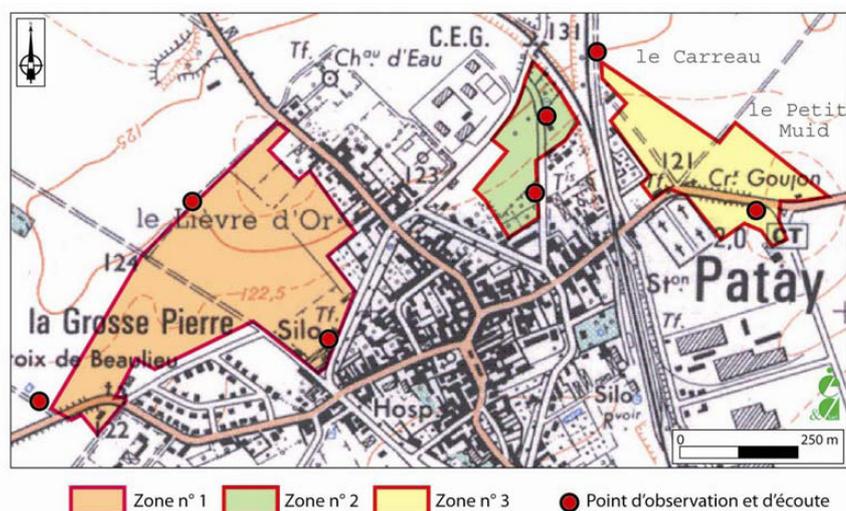
Elle se situe en limite Ouest du bourg de PATAY, entre la RD 136 et la RD 935, aux lieux-dits « Le Lièvre d'Or » et la « Grosse Pierre ». D'une superficie d'environ 19 ha, c'est la plus vaste des trois zones étudiées. Son occupation du sol se compose de grandes parcelles cultivées et, en limite Nord, de quelques parcelles en jachère ou plantée de vergers.

### ▪ zone n°2

Localisée au Nord du bourg, elle est enclavée entre le collège (à l'Ouest) et la voie ferrée (à l'Est) et s'étend sur 4ha environ. Son occupation du sol diversifiée se compose de petites parcelles de culture et de jachères entrecoupées d'anciens vergers ou de jardins à l'abandon. Ces parcelles accueillent des formations arborescentes et arbustives.

### ▪ zone n°3

Cette zone à urbaniser se trouve au Nord-Est du bourg, entre la voie ferrée et la RD5, aux lieux-dits « le Carreau » et le « Petit Muid ». Elle s'étend sur une superficie d'environ 8ha et son occupation du sol est majoritairement agricole (cultures et jachères).



## 2.3 Espèces recensées sur la zone d'étude et aux abords

### Analyse générale

Les investigations ont permis de révéler la présence de quarante-cinq espèces d'oiseaux sur l'ensemble du projet. Elles se répartissent en deux cortèges :

- les espèces liées aux espaces agricoles,
- les espèces des milieux semi-ouverts (jardins, vergers, friches arbustives...).

Tous ces oiseaux utilisent ces terrains comme zone d'alimentation mais rares sont ceux qui s'y installent pour nicher.

La quasi-totalité des espèces observées dans les zones à urbaniser ou à leurs abords sont communes en région Centre mais sont pour la plupart protégées en France. N'étant pas visées par l'annexe I de la Directive Oiseaux, ces espèces ne seront pas prises en compte dans l'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000.

Parmi les quarante-cinq oiseaux constatés, seul le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*) est une espèce d'intérêt communautaire. Il a été observé en marge de deux des trois zones considérées.

## Analyse par zone

Pour chacune des trois zones, une fiche descriptive a été réalisée. Elle présente les informations suivantes : un aperçu photographique, une occupation du sol et la liste des oiseaux recensés. Ces fiches sont fournies en annexe.

### ▪ zone n°1

Il s'agit d'un espace en culture qui pourrait a priori constituer une zone potentielle d'accueil de certaines espèces visées par la Directive Oiseaux :

- en période printanière ou estivale (Busard Saint-Martin, Busard cendré, Oedicnème criard),
- en période de migration ou d'hivernage (Busard Saint-Martin, Hibou des marais, Faucon pèlerin, Faucon émerillon).

Toutefois, le facteur déterminant et défavorable est ici la proximité des habitats, la zone s'inscrivant entre deux pôles habités développés au long des deux axes routiers : la RD 136 et la RD 935.

La seule espèce d'intérêt communautaire aperçue lors des prospections auprès de cette zone est le Busard Saint Martin (*Circus cyaneus*), sans qu'aucun des oiseaux observés ne s'aventure dans zone elle-même.

De la même manière, pour les espèces d'intérêt communautaire susceptibles de fréquenter le territoire communal en période de migration ou d'hivernage, la proximité urbaine est un facteur limitant et la zone ne constitue donc pas un domaine vital pour ces espèces.

Les autres oiseaux observés lors des prospections sont, pour quelques-uns, des espèces adaptées aux zones cultivées (Perdrix grise, Alouette des champs, Bergeronnette printanière, Bruant proyer) dans lesquelles elles nichent généralement. S'y ajoutent des espèces fréquentant des milieux proches (jardins, parcs, zones habitées, restes de haies ou vergers) ou la zone elle-même, en quête de nourriture.

Cette zone n'apparaît donc pas primordiale pour les espèces visées par la Directive européenne.

### ▪ zone n°2

Ce petit espace inséré dans une zone urbanisée comprend un maillage serré de cultures, jachères, vergers et jardins à l'abandon.

Les oiseaux fréquentant cet espace sont des espèces de secteur bocager urbanisé, de parcs et jardins.

Aucune espèce d'intérêt européen n'a été observée lors des prospections et les milieux en place ainsi que la proximité urbaine ne constituent pas des facteurs attractifs pour ces espèces. Leur présence ne pourrait qu'y être occasionnelle car la zone ne peut être considérée comme primordiale pour elles.

### ▪ zone n°3

Cette zone de culture à l'Est du bourg pourrait potentiellement attirer des oiseaux d'intérêt communautaire, mais sa faible surface et la proximité urbaine sont des facteurs qui en limitent la fréquentation.

Les espèces observées sur cet espace l'utilisent essentiellement comme zone d'alimentation. Ce sont pour la plupart des oiseaux installés à proximité dans des milieux arborés (jardins, parcs, haies) ou urbains et seules deux espèces nichent dans la zone, l'Alouette des Champs et la Perdrix grise.

Une espèce d'intérêt communautaire, le Busard Saint Martin, a été observé dans l'espace cultivé au Nord et à l'Est de la zone. Deux couples sont installés dans ce secteur et nichent à moins d'un kilomètre de la zone mais aucun Busard ne semble fréquenter celle-ci.

La proximité urbaine semble le facteur le plus limitant pour les espèces beauceronnes d'intérêt européen, et bien que pouvant être occasionnellement fréquentée par l'une d'elles, cette zone ne peut être considérée comme primordiale pour celles-ci.

## Le Busard Saint-Martin (*Circus Cyaneus*)

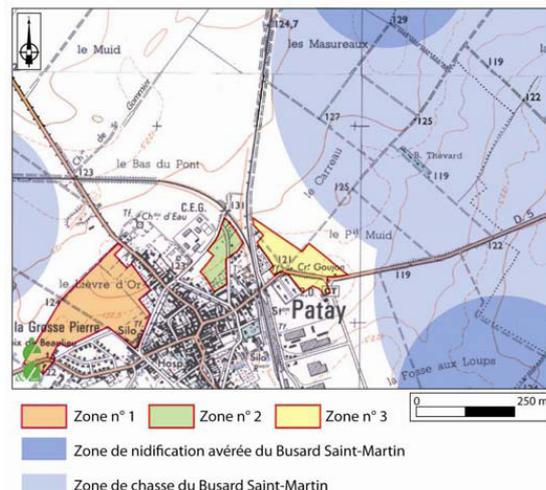
Il s'agit de la seule espèce d'intérêt européen observée aux abords des zones n°1 et 3. Trois individus ont été observés au cours du printemps 2007 en quête de nourriture.



Le Busard Saint-Martin est un rapace d'Europe et d'Asie du Nord qui niche au sol dans les landes, les clairières et surtout les cultures de céréales (en général le blé) où il recherche ses proies. Son territoire de chasse, qui peut être étendu (à plusieurs kilomètres de son aire), varie en fonction des milieux et de l'abondance de nourriture qu'il peut y trouver. Ses populations sont en régression et menacées sur l'ensemble de l'Europe. La France constitue un refuge pour cette espèce en accueillant plus du tiers de la population européenne.

Le Busard Saint-Martin est bien représenté en Beauce où ont été recensés environ 350 couples nicheurs. Cette espèce est migratrice partielle. Moins de 5% de la population est sédentaire. Les individus observés en hivernage dans notre région proviennent des populations nicheuses du Nord de l'Europe.

Aucun indice de nidification n'a été observé à l'intérieur ou à proximité des zones à urbaniser lors des prospections printanières. En revanche deux couples de Busard Saint-Martin nichent dans des parcelles situées à plusieurs centaines de mètres de la zone n°3.



## 2.4 Conclusion sur les oiseaux d'intérêt communautaire

Aucune espèce d'intérêt communautaire, recensées à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux, n'utilise les zones considérées pour une part importante de son cycle vital.

Ces zones, insérées en grande partie dans des secteurs déjà urbanisés, ne peuvent être attractives pour l'avifaune ayant justifié la création de la ZPS « Beauce et vallée de la Conie ».

## 2.5 Effets directs de l'aménagement urbain

Le seul oiseau d'intérêt communautaire recensé comme nicheur aux abords du bourg de PATAY est donc le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*). Deux sites de nidification ont été localisés à moins d'un kilomètre au Nord et à l'Est du bourg.

Les observations effectuées n'ont pas permis de rattacher les zones étudiées aux territoires exploités par ces oiseaux. Compte tenu de la proximité des habitats, la fréquentation de ces zones ne pourrait être qu'occasionnelle.

La réalisation du projet n'aura pas d'incidence directe sur les populations locales de cette espèce. Elle n'affectera ni une zone de reproduction ni un territoire de chasse du Busard Saint-Martin.

## 2.6 Effets indirects de l'aménagement urbain

### La pression humaine

Les rapaces, oiseaux très spécialisés, ont besoin d'un territoire relativement vaste pour se nourrir et assurer l'élevage de leurs jeunes (territoire dont la surface dépend de l'abondance des proies). Ces oiseaux se tiennent pour la plupart à l'écart des zones où se concentrent les activités humaines ou ne les fréquentent que de manière occasionnelle.

La pression humaine devient un facteur limitant qui peut affecter l'étendue d'un territoire. Au-delà d'un certain seuil, la perte de territoire ne peut être compensée par l'exploitation de nouveaux milieux (glissement de territoire) et les oiseaux ne peuvent plus assurer leur reproduction.

L'urbanisation non contrôlée, par un effet de « mitage » des espaces ruraux, aura de ce fait un impact indirect sur les populations de rapaces.

Le projet urbain de PATAY vise au contraire à regrouper de nouvelles constructions dans des zonages bien définis, enclavés dans la délimitation actuelle du bourg ou contigus à celle-ci. L'impact direct de cette urbanisation sur la population de Busard Saint-Martin sera nul et sans conséquence sur ses effectifs locaux.

La même analyse vaut pour la présence éventuelle durant l'hiver de rapaces cités comme hivernants dans la Zone de Protection Spéciale :

- Faucon pèlerin,
- Faucon émerillon,
- Busard Saint-Martin (fraction de la population européenne qui hiverne en Beauce),
- Hibou des marais.

### **La pollution**

Les travaux d'aménagement urbain et les constructions futures, pour l'essentiel des habitations, ne sont pas susceptibles d'émettre des polluants à forte distance. Ils n'auront de ce fait aucun impact sur les oiseaux, leurs proies ou les milieux qui les abritent.

### **L'affaiblissement des populations locales**

Le risque de disparition de la population locale des Busards Saint-Martin en raison d'un abaissement extrême de ses effectifs ne peut être retenu pour ce projet.

Ce risque ne concerne que des populations déjà très faibles (quelques couples nicheurs) ou bien relève de l'effet cumulatif de plusieurs projets sur une même population.

En l'occurrence le projet urbain de PATAY, qui n'aura pas d'effet direct notable sur la présence locale de Busard Saint-Martin, ne pourra avoir de répercussion sur ses effectifs.

## **C. MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

### **1. AU NIVEAU DU PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe notamment pour objectif :

- Définir les extensions de l'urbanisation en appui sur les zones urbaines existantes,
- Eviter le mitage des espaces naturels en regroupant l'urbanisation dans des secteurs bien définis,
- Assurer la protection des zones naturelles et des bois,
- Préserver le caractère existant du centre bourg.

### **2. AU NIVEAU DES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Le zonage a été réalisé avec l'objectif de limiter au maximum les zones d'extension de l'urbanisation (U et AU). Ces zones se situent à la périphérie immédiate des zones construites existantes afin de diminuer l'impact sur l'environnement et les atteintes aux espaces agricoles.

Le PADD de PATAY définit ainsi environ 43 hectares de zones d'extension de l'habitat. Ces extensions sont situées en majorité à la périphérie immédiate du bourg ou en continuité des extensions existantes. L'objectif est de former un ensemble cohérent, sans enclave et aux communications internes facilitées.

Le contrôle dans le temps du développement a nécessité la définition de deux types de zones :

- les zones à urbaniser aménageables immédiatement, soit environ 19 hectares, répartis sur les zones suivantes :
  - Le Lièvre d'Or pour sa partie Nord-est, soit 12,6 ha
  - Le Carreau, soit 3,4 ha
  - Poil-Girard, soit 1,6 ha
  - Blavetin, soit 1,4 ha.
- les zones à urbaniser dites « strictes », c'est-à-dire qu'elles ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque le Conseil Municipal le décidera. Cela nécessitera une modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra se faire progressivement, au fur et à mesure des besoins. Le terme de l'urbanisation de ces zones devant être situé à l'horizon 2030.  
Ces zones strictes couvrent une surface d'environ 16 hectares et sont réparties comme suit :
  - Les Loges, soit 10 ha
  - La Croix Cassée, soit 6 ha.

### **3. AU NIVEAU DE LA ZONE NATURELLE**

Au préalable à l'élaboration du PADD, un état des lieux sur les aspects physique, naturel et paysager a été réalisé. La réflexion menée a pu ainsi intégrer dès le départ les principales contraintes environnementales au regard des nécessités de développement de la commune : urbanisation, zones d'activités, avec la problématique de la desserte par les réseaux et de la voirie, la préservation des zones agricoles.

Afin de préserver les espaces naturels de l'urbanisation, les zones N et A s'étendent sur une grande partie de la commune.

La zone N est une véritable zone de protection de la nature. Elle a pour caractéristiques de limiter les extensions des constructions existantes et d'encadrer strictement la construction d'annexes. Toute construction nouvelle est interdite.

La zone A est également une zone naturelle, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées, afin d'éviter l'étalement urbain des constructions à usage d'habitation.

Des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme (listés et identifiés sur le plan de zonage) sont présents dans les zones N et A. Il s'agit essentiellement d'éléments naturels qui sont caractéristiques de ces zones.

Des dispositions réglementaires sont appliquées à ces éléments. Ainsi, en ce qui concerne les éléments végétaux, leur fonction paysagère doit être préservée. Ils doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences.

## **D. RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES**

### **1. CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES DE NIVEAU NATIONAL**

Conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. révisé permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- La maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- La réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU doit en outre être conforme aux lois en vigueur, en particulier :

- la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- la loi relative à la protection et à la mise en valeur du paysage du 8 janvier 1993
- la loi de renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (dite loi Barnier)
- la loi du 22 juillet 1987 modifiée le 2 février 1995, concernant les risques naturels
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- la loi d'orientation agricole (LOA) du 9 juillet 1999

- la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000
- la loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat (UH) du 2 juillet 2003
- le décret 2004-531 du 9 juin 2004 modifiant le code de l'urbanisme.



## **E. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE**

### **1. ZONES URBAINES**

Les zones urbaines, dites « zones U », concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **1.1 Zone UA**

Cette zone correspond au centre-ville, aux faubourgs anciens et au pourtour des boulevards de PATAY. Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies de l'intra-muros et des faubourgs anciens, et discontinu dans certains faubourgs et le long des boulevards. C'est pourquoi un secteur UAa est créé pour l'intra-muros et les faubourgs anciens.

La zone UA reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone est desservie par le réseau d'assainissement.

A noter que la zone UA est intégralement comprise dans le périmètre de protection du Monument Historique imposé par l'église paroissiale.

Le permis de démolir est instauré sur l'intégralité de la zone UA.

#### **1.2 Zone UB**

La zone UB correspond aux extensions les plus récentes de l'agglomération. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitation, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements publics qui en sont le complément normal.

Le tissu urbain est principalement de type pavillonnaire. Quelques îlots d'immeubles collectifs existent au Sud-Est. Le règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce tissu en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UB n'est pas intégralement desservie par le réseau d'assainissement.

Le permis de démolir est instauré sur l'intégralité de la zone UB.

Les éoliennes individuelles sont interdites dans la zone, en raison des risques de nuisances qu'elles peuvent générer dans un bâti relativement dense. Et très proche du centre ville.

#### **1.3 Zone UI**

La zone UI est une zone destinée aux activités industrielles, artisanales, de commerces, d'activités tertiaires et de services, ainsi qu'aux activités d'hôtellerie et de restauration.

Cette zone peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.

Elle est desservie par le réseau d'assainissement.

### **2. ZONES À URBANISER**

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », concernent les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### **2.1 Zone 1AU**

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone AU comprend en outre un secteur 1AUa, qui correspond au périmètre des monuments historiques, où les règles architecturales sont renforcées.

Le permis de démolir est institué dans le secteur 1AUa.

## **2.2 Zone 2AU**

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

## **2.3 Zone AUI**

La zone AUI est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée.

Elle est destinée à la création d'activités économiques.

Cette zone comprend trois secteurs :

- un secteur AUIp, friche industrielle à dépolluer avant utilisation du site pour d'autres activités,
- un secteur AUIx où les procédures opérationnelles sont obligatoires.

## **3. ZONE AGRICOLE**

La zone A est une zone naturelle, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

Cette zone est partiellement comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Moulin de Lignerolles.

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection du Moulin de Lignerolles.

## **4. ZONE NATURELLE**

La zone N est une zone naturelle et forestière, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

La protection envisagée doit permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

La zone dite « N » accueille également les secteurs bâtis à l'écart du Bourg. Ces secteurs ne sont pas voués au développement de l'urbanisation, le règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti. C'est pourquoi la zone N comprend un secteur Nb correspondant aux secteurs bâtis.

La zone N n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

Cette zone est en partie située dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Moulin de Lignerolles.

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection du Moulin de Lignerolles.

## F. TABLEAU DES SURFACES

ZONE	POS antérieur (en ha)	PLU (en ha)
UA	54,5	40.4
UB	24,5	55
UI	27	22.1
NB	6	
Total zones U	112	117.5
NA	25	
1AU		18.6
2AU		16.1
AUI		23.8
AUIp		5.1
AUIx		4.9
Total zones AU		68.5
NC	1 243	
A		1207.3
N		2,7
Na		0,5
Nb		3
Total zones N et A		1213
<b>Total toutes zones</b>	<b>1 380</b>	<b>1 399</b>

### Comparaison avec le POS antérieur

Par rapport au POS antérieur, le PLU apporte des changements substantiels des surfaces. La comparaison entre des types de zones qui n'ont que peu de choses à voir, est difficile, mais quelques tendances se dégagent :

- la surface de la zone UA diminue par passage de certains secteurs en UB,
- la surface de la zone UB double en raison de la redéfinition de la zone,
- la zone UI diminue un peu, par classement en AUI de secteurs voués à l'extension de la zone d'activités,
- la surface des zones AU augmente du fait de la modification du projet communal,
- la zone A demeure toujours dominante du fait des particularités du territoire beauceron,
- la redistribution des rôles entre les zones naturelle et agricole fait que la zone N grandit en incluant les secteurs bâtis, les secteurs d'équipements et les massifs boisés du plateau. Parallèlement la zone A diminue.

## G. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont inscrits au plan de zonage afin de permettre un certain nombre de réalisations. Leur liste est annexée au dossier de PLU.

## H. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A CONSERVER

Ils sont inscrits au plan de zonage afin de permettre leur conservation. Ces éléments ont un intérêt architectural, paysager ou historique important qui justifie leur prise en compte lors des projets d'urbanisme.

La liste de ces éléments est annexée au présent dossier.

---

# ANNEXES

## FICHES PAR ZONE DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

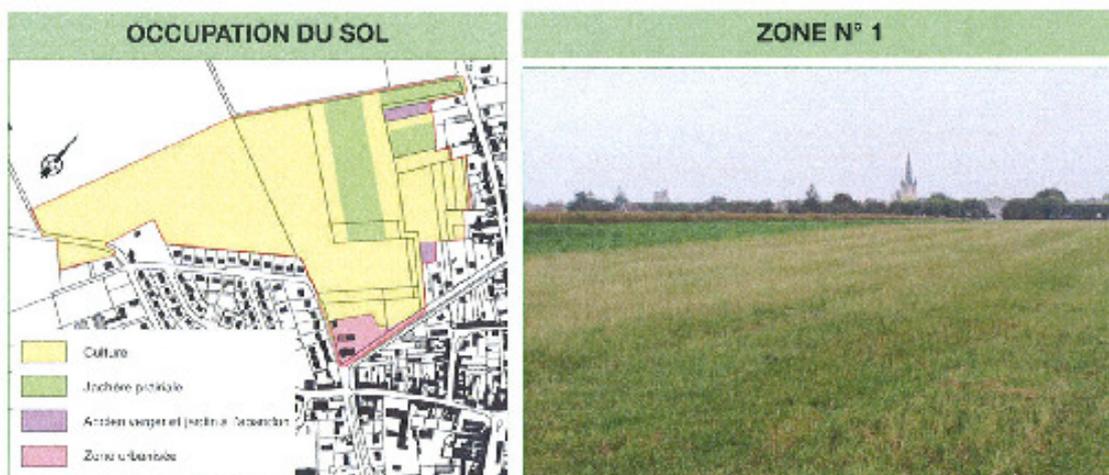
---

**Projet :** DOSSIER D'ÉVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

**Département :** LOIRET

**Commune :** PATAY

**Commanditaire :** Mairie de Patay



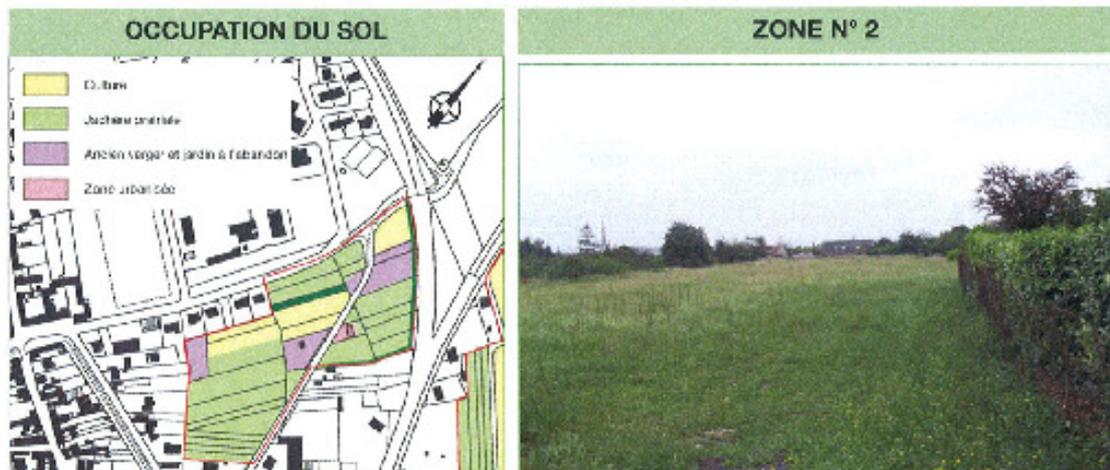
### RÉSULTATS

OISEAUX							
Nom vernaculaire	Nomenclature latine	V n°1	V n°2	Sur site	Aux abords	Statut national	Statut européen
Accenteur mouchet	<i>Prunella montanus</i>	X	X		nicheur	PNO	
Alouette des champs	<i>Aloua arvensis</i>	X	X	nicheur	nicheur		
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Bergeronnette printanière	<i>Motacilla flava</i>		X	nicheur	nicheur	PNO	
Bruant proyer	<i>Miliaria calandra</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Buzard Saint-martin	<i>Circus cyaneus</i>	X	X		zone d'alimentation	PNO	DO
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>	X		passage	nicheur	PNO	
Cochevis huppé	<i>Galerida cristata</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Cornelle noire	<i>Corvus corone</i>		X	passage	nicheur		
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Grive draine	<i>Turdus viscivorus</i>	X	X	passage	nicheur		
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	X		passage	nicheur		
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	X	X	passage	nicheur	PNO	
Liroctie mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	X	X	passage	nicheur	PNO	
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Pendrix grise	<i>Perdix perdix</i>	X	X	nicheur	nicheur		
Pigeon biset (domestique)	<i>Columba livia</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	X	X		nicheur		
Verdier d'Europe	<i>Corvus chloris</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	

### DESCRIPTION ET COMMENTAIRES

D'une superficie d'environ 19 ha, c'est la plus vaste des trois zones étudiées. Elle se situe en limite Ouest du bourg de Patay, entre la RD 136 et la RD 935, aux lieux-dits « le Lièvre d'Or » et « la Grosse Pierre ». Son occupation du sol se compose de grandes parcelles cultivées et, en limite Nord, de quelques parcelles en jachères ou plantées de vergers.

La seule espèce d'intérêt communautaire aperçue lors des prospections auprès de cette zone est le Buzard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), sans qu'aucun des oiseaux observés ne s'aventure jusque dans la zone elle-même.



### RÉSULTATS

OISEAUX		V n°1	V n°2	Sur site	Aux abords	Statut national	Statut européen
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Bergonnette grise	<i>Motacilla alba</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Bruant jaune	<i>Emberiza hortulana</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Buzonnet	<i>Protonotaria citrea</i>	X	X	nicheur		PNO	
Chardonnet écaillé	<i>Carduelis carduelis</i>	X	X	nicheur		PNO	
Choucas des bois	<i>Cuculus canax</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Coccyzus huppé	<i>Galerida cristata</i>	X	X	nicheur		PNO	
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Fauvette grisette	<i>Sylvia communis</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Grive chamois	<i>Turdus viscivorus</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Grive muscinette	<i>Turdus philomelos</i>	X	X	nicheur	nicheur		
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	X	X	passage	nicheur	PNO	
Huppe écaillée		X			nicheur	PNO	
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolais polyglotta</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Linotte mélodieuse	<i>Carduelis arvensis</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	X	X	passage	nicheur	PNO	
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	X	X	nicheur	nicheur		
Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Moulinet domestique	<i>Passer domesticus</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	X		nicheur	nicheur	PNO	
Pigeon biset (domestique)	<i>Columba livia</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	X	X	nicheur	nicheur		
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	X	X	nicheur	nicheur		
Requinquet philomèle	<i>Luscinia megarhynchos</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Sorin civil	<i>Sorbus sorbus</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Tourterelle des bois	<i>Streptopelia turtur</i>	X	X	nicheur	nicheur	PNO	
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur		
Troglodyte nain	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	X	nicheur	nicheur		
Vendrier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	X	X	zone d'alimentation	nicheur	PNO	

### DESCRIPTION ET COMMENTAIRES

Localité au Nord du bourg, elle est encadrée entre le collège (à l'Ouest) et la voie ferrée (à l'Est) et s'étend sur 4 ha environ. Son occupation du sol diversifiée se compose de petites parcelles de culture et de jachères abandonnées d'anciens vergers ou de jardins à l'abandon. Ces parcelles accueillent des formations arborescentes et arbusculaires.

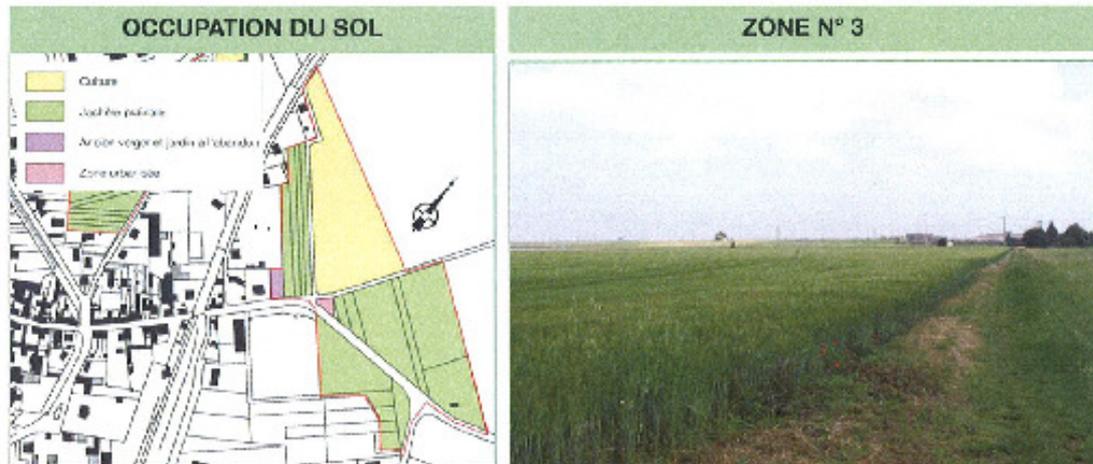
Aucune espèce d'intérêt européen n'a été observée lors des inspections et les milieux en place ainsi que la proximité urbaine ne constituent pas des facteurs attractifs pour ces espèces. Leur présence ne pourrait qu'être qu'occasionnelle car la zone ne peut être considérée comme primordiale pour elles.

**Projet : DOSSIER D'ÉVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000**

**Département : LOIRET**

**Commune : PATAY**

**Commanditaire : Marie de Patay**



**RÉSULTATS**

OISEAUX							
Nom vernaculaire	Nomenclature latine	V. n°1	V. n°2	Sur site	Aux abords	Statut national	Statut européen
Alouette des champs	<i>Alouca arvensis</i>	x	x	nicheur	nicheur		
Bergamotte grise	<i>Motacilla alba</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Bruant jaune	<i>Emberiza citrinella</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	x	x		nicheur	PNO	DO
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Choucas des tours	<i>Circus monedula</i>	x		zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Cascheta nuagée	<i>Galerida cristata</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>		x	zone d'alimentation	nicheur		
Épervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>		x	zone de chasse	nicheur	PNO	
Étourneau carolinet	<i>Sturnus vulgaris</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur		
Falco crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	x	x	zone de chasse	nicheur	PNO	
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	x	x		nicheur	PNO	
Fauvette grise	<i>Sylvia communis</i>	x	x		nicheur	PNO	
Grive draine	<i>Turdus viscivorus</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur		
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	x	x	passage	nicheur		
Hypolaïs polyglotte	<i>Hypolaïs polyglotta</i>	x	x		nicheur	PNO	
Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	x	x	passage	nicheur	PNO	
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur		
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	x	x		nicheur	PNO	
Mouineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Pendrix grise	<i>Perdix perdix</i>	x	x	nicheur	nicheur		
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	x			nicheur	PNO	
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	x	x	passage	nicheur		
Pipit farlouse	<i>Actitis hypoleucos</i>		x		nicheur	PNO	
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Troïte pâle	<i>Scolecophaga</i>	x		zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Tourterelle des bois	<i>Streptopelia turtur</i>	x	x	zone d'alimentation	nicheur	PNO	
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	x	x	passage	nicheur		
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	x	x		nicheur		
Vanneau huppé	<i>Varenius vanellus</i>		x	3 Ind. en vol.	3 Ind. en vol.	PNO	

**DESCRIPTION ET COMMENTAIRES**

Cette zone à urbaniser se trouve au Nord-Est du bourg, entre la voie ferrée et la RD 5, aux lieux-dits « Le Cambeau » et « Le Petit Muid ». Elle s'étend sur une superficie d'environ 8 ha et son occupation du sol est majoritairement agricole (cultures et « chères »).

Une espèce d'intérêt communautaire, le Busard Saint-Martin, a été observée dans l'espace cultivé au Nord et à l'Est de la zone. Deux coupes ont été installés dans ce secteur et nichent à moins d'un kilomètre de la zone mais aucun Busard ne semble fréquenter celle-ci.

