



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être approuvé en conseil  
municipal du 19 novembre 2024



Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus sur le territoire de la commune.

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

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.



# SOMMAIRE

<b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b> .....	<b>7</b>
<b>ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>8</b>
Protection et préservation des ressources.....	8
Paysages .....	8
Préservation et remise en état des continuités écologiques.....	8
<b>DÉVELOPPEMENT URBAIN</b> .....	<b>10</b>
Urbanisme .....	10
Habitat.....	11
Économie.....	11
<b>ÉQUIPEMENTS ET DESSERTES</b> .....	<b>12</b>
Équipements, services et loisirs.....	12
Transports et déplacements.....	12
Développement des communications numériques et des réseaux d'énergie .....	13
<b>OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</b> .....	<b>14</b>
<b>SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DU P.A.D.D.</b> .....	<b>15</b>



## **Conforter le pôle logistique de Val Bréon**

La ZAC du Val Bréon, implantée au Nord du territoire communal, constitue un pôle stratégique dans le développement logistique en Île-de-France. Sa localisation et sa multimodalité (desserte routière et ferroviaire) en font une zone particulièrement attrayante. C'est également un pôle d'emplois important et une source de revenus à l'échelle de l'intercommunalité.

Dans le cadre du développement économique local et intercommunal, il convient de conforter la zone logistique et de préserver son potentiel de développement.

## **Maintenir les grands équilibres du territoire**

La RD1004 traverse le territoire communal et le partage en deux espaces à vocation distincte. Il convient de maintenir ces deux espaces et leurs caractéristiques propres soit :

- une vocation économique au Nord,
- un caractère rural et champêtre au Sud.

Le développement économique devra rester en appui des axes de transport : RD1004, RD1036 et voie ferrée.

Partout ailleurs, le caractère rural devra rester prédominant tant au niveau du village que par le maintien des espaces agricoles et boisés.

Ces espaces sont d'ailleurs à préserver également pour leur rôle de support d'activités et de filières économiques locales.

## **Soutenir le développement des modes de transport les moins polluants**

S'inscrivant dans les grands principes de l'aménagement durable, les transports les moins polluants devront être favorisés, qu'ils concernent le fret, ou les déplacements des personnes.

Si elle concerne avant tout la zone du Val Bréon où le trafic est important, cette orientation doit aussi trouver une traduction à l'échelle du village. Ainsi, les liaisons douces doivent être renforcées afin de réduire la circulation automobile dans le village.

## **Proposer une offre de logements adaptée aux actifs du bassin de vie**

Dans le cadre de la réflexion sur les déplacements, la commune encourage un rapprochement domicile-travail. Il conviendra donc d'œuvrer pour une diversification du parc de logements afin de satisfaire les besoins des employés de la zone logistique.

Compte tenu de la proximité de Paris et de la présence d'un pôle d'emplois sur son territoire, la commune doit satisfaire des besoins en logements afin de contribuer à réduire les volumes de trajets domicile-travail.

Cet accueil devra s'inscrire dans les principes de mixité de l'habitat et ne saurait remettre en cause le caractère rural du village.

## PROTECTION ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES

### *Protéger les terres agricoles productives*

Les terres cultivées occupent plus de la moitié du territoire communal et participent à la production de denrées alimentaires.

Les espaces cultivés et l'agriculture doivent donc être préservés en tant que garant du paysage et en tant qu'espaces de production de ressources.

### *Préserver les espaces de production sylvicole*

Le couvert boisé est aussi très présent sur le territoire de Châtres. Les bois et forêts représentent également un intérêt économique du point de vue de la production sylvicole.

Ils doivent par conséquent être préservés au titre de leur potentiel de production de matériaux et d'énergie (en autorisant les coupes inhérentes à la gestion forestière).

## PAYSAGES

### *Protéger les boisements*

Au-delà de leur intérêt sylvicole, les boisements sont protégés à la fois en tant qu'éléments du paysage et mais aussi et surtout en tant que réservoirs écologiques et biologiques. Ils constituent la trame verte à préserver.

Cet objectif impose donc une obligation de replantation dans le cadre de la gestion sylvicole.

### *Protéger les éléments patrimoniaux*

Le château des Boulayes et son parc forment une entité remarquable, tout comme certaines fermes du territoire. Ces éléments sont indissociables du point de vue du paysage et du patrimoine. L'intégrité de ces ensembles doit par conséquent être maintenue et protégée.

La commune de Châtres jouit également d'un patrimoine bâti de qualité dans son bourg et ses hameaux.

Des corps de fermes viennent compléter ce patrimoine. Leur préservation ainsi que leur valorisation participent à la conservation de l'identité communale et briarde.

## PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### *Maintenir les corridors écologiques*

Des corridors écologiques s'établissent entre les massifs boisés et la plaine agricole principalement dans la partie Sud du territoire. Les bosquets qui ponctuent la plaine agricole, les milieux humides et la ripisylve des cours d'eau font partie intégrante de ces corridors.

Il convient de préserver ces continuités écologiques et la diversité des milieux qui les composent.

Les lisières des massifs, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, sont également protégées hors du site urbain constitué du bourg.

### ***Protéger les composantes de la trame bleue***

La trame bleue locale se compose d'un réseau hydrographique constitué de plusieurs petits cours d'eau, de mares et de plusieurs zones humides.

L'ensemble de ces milieux doit conserver son caractère naturel et être protégé pour son potentiel écologique.

### ***Maintenir une trame verte et bleue urbaine***

Les cœurs d'îlots verts et fonds de parcelle plantés occupés par des jardins, des vergers ou des potagers participent largement l'identité du bourg. Ils sont un héritage du passé qui constituent des milieux intéressants du point de vue écologique et paysager, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels.

Ils représentent des lieux d'agrément pour les habitants, des lieux de production alimentaire parfois, et des milieux de vie et de passage pour la biodiversité locale.

Ils doivent donc être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial, dans l'objectif de maintenir l'équilibre entre espaces bâtis et présence végétale.

Les opérations d'aménagement urbains qui pourront se développer au sein des tissus urbanisés existants de la commune devront également s'accompagner de modalités visant à préserver un caractère bâti équilibré avec une présence végétale significative, voire maintenir des éléments du patrimoine arboré quand cela est possible.

## URBANISME

### **Maintenir le taux de croissance démographique**

Recherchant un équilibre entre son attractivité et le maintien de son caractère rural, la commune fait le choix d'œuvrer pour maîtriser un taux de croissance démographique d'environ 2%/an (taux moyen annuel 2012-2018).

La création de nouveaux logements doit être l'occasion de tendre vers cet objectif mais doit également permettre de pallier la décohabitation en répondant aux besoins des parcours résidentiels des habitants de la commune.

En tout état de cause, cet accueil de population veillera à satisfaire les besoins et devra être progressif dans le temps de façon à ne pas saturer les équipements scolaires et sociaux, et les réseaux.

### **Favoriser un développement proche du centre- bourg**

Au cours des dernières années, le développement urbain s'est principalement réalisé en partie Nord du village, autour du pôle d'équipements et de services constitué par l'école, les terrains de sport et la mairie.

L'objectif du P.A.D.D. est de rééquilibrer le village en privilégiant un développement urbain en partie centrale du bourg et en limitant les extensions urbaines.

Il s'agira également de maintenir une coupure entre le bourg et le cimetière d'une part, et entre le bourg et le hameau de la Rue d'autre part.

### **Organiser le développement urbain sur le bourg**

Le P.A.D.D. inscrit l'orientation générale d'un développement urbain en densification et en renouvellement dans le village, et notamment en permettant :

- l'évolution des tissus urbains existants, en tenant compte des caractéristiques propres du centre-bourg (alignement, mitoyenneté, ...) et des quartiers en extension,
- un développement maîtrisé sur les sites du Châtelet, à l'est du bourg, et du Pré du Mesnil, en entrée de bourg au sud, sous forme d'opération d'ensemble en une ou plusieurs phases.

Ces projets devront soigner leurs modalités d'insertion de façon à préserver la qualité paysagère et l'identité des sites, ainsi que le soin à accorder aux transitions avec les espaces naturels et agricoles.

Ils pourront également contribuer de façon adaptée une diversité des types de logements produits, sans sacrifier à l'exigence paysagère et architecturale.

## **Conserver l'identité des hameaux**

Les hameaux de la Rue et du Petit Loribeau ne devront pas connaître de renforcement en termes d'accueil de population.

## **HABITAT**

### **Œuvrer pour la diversité de l'habitat**

Consciente de la nécessité de satisfaire les besoins, la commune souhaite engager une démarche de diversification d'habitat tant en typologie qu'en statut d'occupation.

Devra ainsi être recherchée, outre la poursuite d'un habitat de type pavillonnaire, la production de logements aujourd'hui peu représentés à Châtres, tels que le logement locatif ou en accession au sein de maisons de villes et le logement aidé.

Ces nouvelles formes d'habitat doivent contribuer à répondre aux besoins variés :

- des salariés de la zone logistique et autres pôles d'emplois à proximité,
- des jeunes ménages (locataires ou primo-accédants),
- des personnes âgées recherchant un logement plus adapté que l'habitat individuel, lourd de charge et d'entretien.

## **Encourager les démarches d'amélioration des performances énergétiques des constructions**

Dans le cadre de l'aménagement durable et de la lutte contre le réchauffement climatique, les nouvelles constructions devront œuvrer pour la réduction de leur consommation énergétique.

## **ÉCONOMIE**

### **Conforter le pôle économique et d'emplois au Nord du territoire**

La zone logistique du Val Bréon dans son emprise actuelle est un pôle économique et d'emplois majeur à l'échelle de la région Île-de-France.

Ce pôle économique doit être maintenu en appui des axes de transport routier et surtout ferroviaire.

Le développement de cette zone d'activité intercommunale dépend de la réalisation d'une gare ferrée dont la mise en service n'est pas programmée à ce jour. Le PADD prend en compte l'objectif de maintenir ses potentialités de développement en maintenant une vocation agricole sans construction dans l'attente de la validation d'un calendrier de réalisation.

En complément de ce site, les activités économiques et artisanales sont également autorisées dans le bourg dès lors qu'elles sont compatibles avec ses caractères urbains, paysagers et résidentiels.

## EQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS

### *Réorganiser et renforcer les équipements publics*

Dans le cadre de la réorganisation des équipements publics, les réflexions de la commune portent sur :

- la construction d'une salle polyvalente,
- le renforcement des équipements sportifs,
- la création d'un nouveau pôle de loisirs dans le Bois Paul, en frange du bourg, avec l'objectif d'en faire un parc ouvert au public.

### *Conforter les équipements scolaires*

Les opérations de constructions successives ont favorisé l'arrivée de familles avec enfants comme en attestent les effectifs grandissants dans les classes.

Il est jugé nécessaire de maîtriser le rythme de développement de la commune afin d'éviter toute saturation scolaire.

En effet, le seul potentiel résultera de la capacité des locaux existants à répondre aux besoins, dans les limites techniques et réglementaires qui s'imposeront.

### *Aménager un circuit pédestre de loisirs*

Le P.A.D.D. inscrit l'objectif du maillage d'un réseau de chemins de randonnées pédestres en appui des chemins ruraux existants ou à créer. Ce réseau devra notamment permettre de relier :

- les hameaux, le bourg et l'école;
- le village de Châtres aux communes voisines.

### *Maintenir et encourager l'activité équestre*

Plusieurs centres équestres existent sur la commune. Le P.A.D.D. inscrit l'objectif de favoriser le maintien des activités en place et la création de nouvelles.

## TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### *Œuvrer en faveur de l'amélioration des dessertes en transport collectif*

Le PADD inscrit l'objectif d'accompagner, le cas échéant, l'ouverture de la gare de fret de la zone d'activités du Val Bréon au trafic voyageurs.

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront également être intensifiés, notamment pour les dessertes vers les gares et les pôles urbains voisins.

### *Organiser le transport des marchandises*

Dans le cadre d'un aménagement durable, il convient de préserver voire de renforcer les possibilités de fonctionnement et de développement du réseau ferré pour le transport des marchandises générés par la zone logistique du Val Bréon.

## ***Aménager des liaisons douces fonctionnelles***

A l'échelle du village, la gestion des déplacements doit permettre de favoriser les moyens de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture. En ce sens, le P.A.D.D. inscrit l'objectif de poursuivre la réalisation d'un maillage de liaisons douces fonctionnelles, accessibles aux personnes à mobilité réduite, reliant les quartiers entre eux et en particulier vers l'école, les équipements publics et les sites de loisirs.

## ***Développer le réseau de liaisons douces vers les pôles d'emplois et notamment vers le Val Bréon***

Comme cela est évoqué précédemment, la présence de la zone d'activités de Val Bréon et de différents pôles d'emplois à proximité engendrent un nombre de déplacements journaliers important. Des moyens de déplacements alternatifs à la voiture individuelle doivent être développés tel que le réseau de liaisons douces.

## ***Répartir les stationnements entre espaces privés et publics***

Les équipements doivent être accessibles par les cheminements piétons mais ils doivent aussi être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément et utilisant la voiture.

Les sites de stationnements organisés sur l'espace public seront destinés en priorité aux besoins liés à la fréquentation des équipements.

En complément, il est important de prévoir des espaces de stationnement sur domaine privé suffisants pour les besoins inhérents au parking des véhicules et des vélos des habitants.

## **DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DES RÉSEAUX D'ÉNERGIE**

### ***Assurer l'accès au réseau haut débit sur l'ensemble de la commune***

Dans le cadre du développement des communications numériques, il convient d'agir en faveur du déploiement d'un réseau haut débit suffisant répondant aux besoins des habitants, équipements et entreprises de la commune.

### ***Privilégier le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal***

Il n'existe pas de projet relatif au développement des réseaux d'énergie au niveau communal. Cette recherche sera donc privilégiée au plan intercommunal.

En complément, le PADD inscrit l'objectif d'encadrer le développement des modes de production d'énergie renouvelable sur le bâti existant et futur (logements, équipements, entreprises, bâtiments agricoles), en recherchant les meilleures insertions paysagères possibles.

Enfin, le PLU recherchera à faciliter les autorisations de travaux d'isolation thermique des constructions existantes.

## OPTIMISER LES CAPACITÉS CONSTRUCTIBLES

Les orientations retenues dans le P.A.D.D. tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace que dans les années passées.

Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant du bourg en permettant :

- la réhabilitation du bâti existant et son extension adaptée au contexte bâti et au maintien d'une trame verte dans le bourg;
- la densification maîtrisée sur les parties déjà bâties (cf. chapitres précédents).

## LIMITER L'EXTENSION DES SURFACES À URBANISER

Le PADD inscrit deux sites en extension urbaine à vocation d'habitat, sur le site du Châtelet et du Pré du Mesnil. Ils sont dimensionnés au regard des capacités constructibles du bourg et doit permettre de répondre à l'attractivité de Châtres.

Le premier est situé en continuité des espaces bâtis existants à l'est du bourg (en direction du cimetière) et s'étend sur 1,8 hectare environ, en grande partie déjà urbanisée.

Le deuxième est quant à lui situé en entrée de bourg, au sud, et s'étend sur une surface de 1,54 hectare.

Leur aménagement privilégiera un développement cohérent et organisé en une ou plusieurs phases, afin de maîtriser le rythme de l'urbanisation et la programmation ainsi que les formes urbaines, le traitement paysager et la structuration des réseaux.

L'objectif d'encadrer un développement démographique maîtrisé, en cohérence avec les capacités des équipements et réseaux présents sur la commune, conduit également le PADD à inscrire une zone d'urbanisation future à long terme dans la continuité du Pré du Mesnil, au sud.

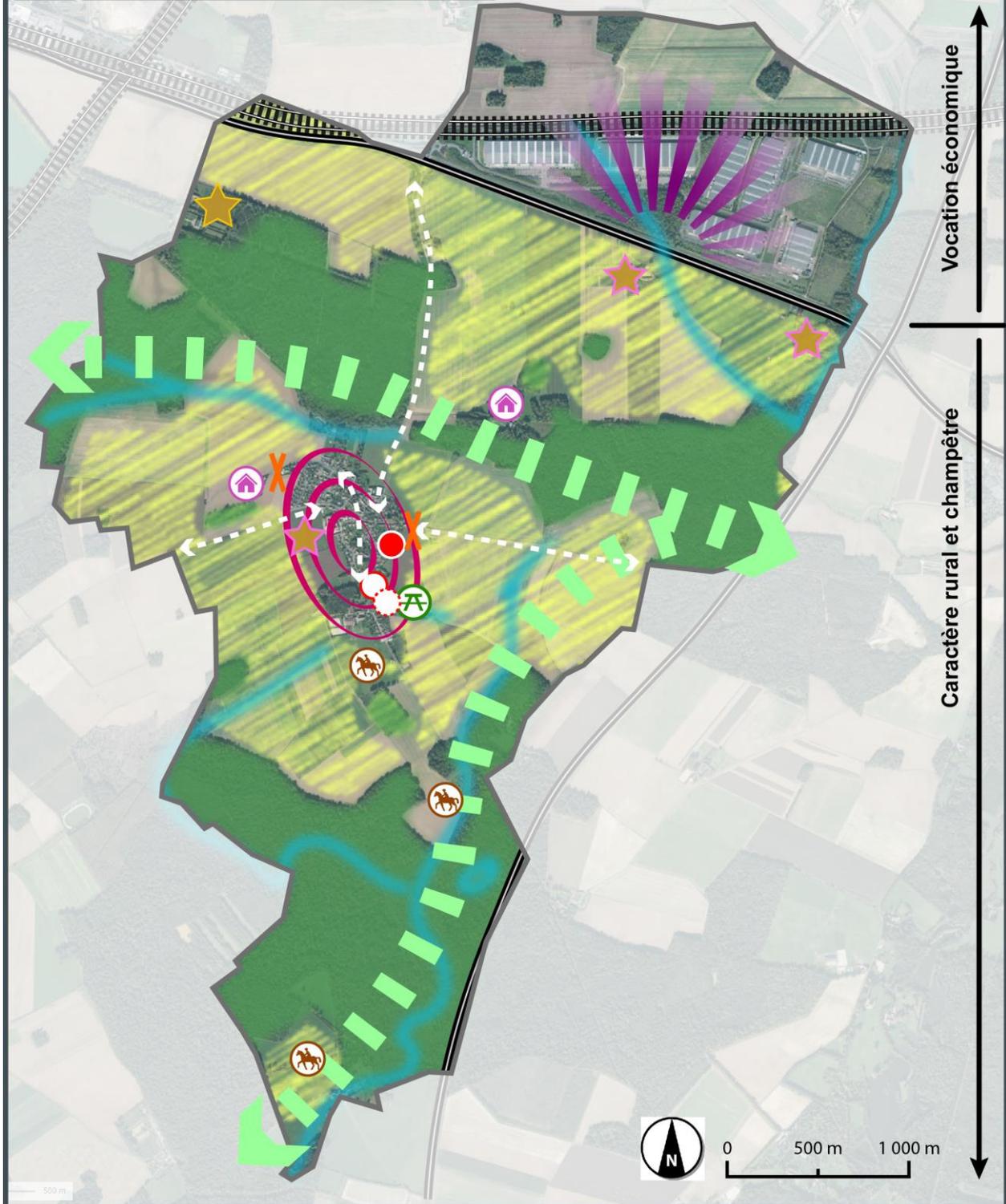
Ses modalités de mise en œuvre seront déterminées dans une logique de phasage avec les autres sites ouverts à l'urbanisation et dès lors que les capacités des infrastructures le permettront.

*NB : le schéma de synthèse présenté page suivante a un caractère illustratif pour quelques objectifs majeurs du PADD de Châtres, en permettant de localiser des principes d'aménagement.*

*Il ne s'agit pas d'une cartographie ; par conséquent il ne convient pas de lui accorder une signification de délimitations.*



**PLU de Châtres - 77**  
**Schéma de synthèse du PADD**





## PLU de Châtres - 77 Schéma de synthèse du PADD

### Développement économique

 Conforter le pôle logistique de Val Bréon et permettre son développement

Maintenir les grands équilibres du territoire



Vocation économique au Nord

Caractère rural et champêtre au Sud

Appuyer le développement économique sur les axes de transports



RN4 et RN36

voie ferrée / gare

### Environnement



Protéger les terres agricoles



Préserver les massifs boisés et leurs lisières

Protéger les éléments patrimoniaux



Le château des Boulayes



Les fermes



Maintenir les corridors écologiques



Protéger les composantes de la trame bleue

### Développement urbain



Rééquilibrer le développement du centre bourg: privilégier sa partie centrale, limiter les extensions urbaines, protéger le patrimoine bâti et rééquilibrer l'offre d'équipements publics



Maintenir une coupure entre le bourg et le cimetière et le bourg et le hameau de la Rue



Permettre un développement maîtrisé sur le site du Châtelet



Permettre à moyen terme un développement maîtrisé sur le secteur du Pré du Mesnil



Permettre à long terme un développement maîtrisé sur le secteur du Petit Mesnil



Conserver l'identité des hameaux

### Equipements et dessertes



Création d'un pôle de loisirs (parc public)



Aménager des liaisons douces (piétons / vélos)



Maintenir et encourager l'activité équestre