
Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

**COMMUNE
DE CHATEAUBLEAU**
Département de la Seine-et-Marne



Arrêt en date du :

Approbation en date du :



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
LE PADD : L'EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL	2
DEFINITION ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	2
L'ELABORATION DU PADD	3
LES OBJECTIFS DU PADD	3
PROJET COMMUNAL	5
AXE N°1 : ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	6
A. <i>Permettre un accueil raisonné de nouveaux habitants</i>	6
B. <i>Assurer une mixité sociale</i>	7
C. <i>Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain</i>	8
D. <i>Préserver l'identité villageoise</i>	9
E. <i>Prendre en compte les contraintes et nuisances dans les choix de développement</i>	10
F. <i>Faciliter la mise en place des énergies renouvelables</i>	11
AXE N°2 : MAINTENIR ET AMELIORER LES EQUIPEMENTS ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS	12
A. <i>Organiser les déplacements et les transports</i>	12
B. <i>Favoriser les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)</i>	13
C. <i>Maintenir et développer les espaces publics et les équipements de la commune</i>	13
D. <i>Mettre en valeur le patrimoine de la commune</i>	14
AXE N°3 : DEVELOPPER ET MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES	15
A. <i>Préserver l'activité agricole</i>	15
B. <i>Promouvoir l'activité touristique sur le sol communal</i>	15
C. <i>Maintenir et développer l'activité locale</i>	16
AXE N°4 : PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL	17
A. <i>Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue</i>	17
B. <i>Préserver la sensibilité écologique du territoire</i>	17
C. <i>Protéger et mettre en valeur la ressource en eau</i>	18
D. <i>Préserver les « espaces de respiration » en milieu urbain</i>	18

PREAMBULE

Pour permettre un développement cohérent et maîtrisé de son territoire, le conseil municipal de la commune de Quiers a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (POS). C'est l'occasion pour les élus de réfléchir au devenir de la commune au travers des atouts et faiblesses de leur territoire. C'est de cette réflexion que doivent ressortir les grandes orientations de la politique de la commune et par prolongement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD : l'expression du projet communal

Défini à partir des éléments de synthèse du diagnostic, le PADD vient se placer dans la démarche du PLU comme l'expression de la politique communale. Il s'agit de dessiner le futur de la commune au travers d'une analyse multisectorielle comprenant plusieurs thématiques comme l'habitat, l'économie ou bien encore les transports.

L'élaboration du PADD passe également par une analyse spatiale, temporelle et durable. En effet, au sein d'une même commune, deux entités pourront être analysées de façon différente selon la temporalité du projet. Il s'agit donc d'une réalité complexe, nécessitant une participation de chacun afin d'obtenir un consensus sur le devenir du territoire. Plus cette participation et cette concertation sont importantes et plus le projet communal sera partagé et légitimé.

Définition et contenu du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)

Comme le reste des pièces composant un Plan Local d'Urbanisme, le PADD est régi par le code de l'urbanisme et notamment l'article suivant :

Article L151-5 : Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

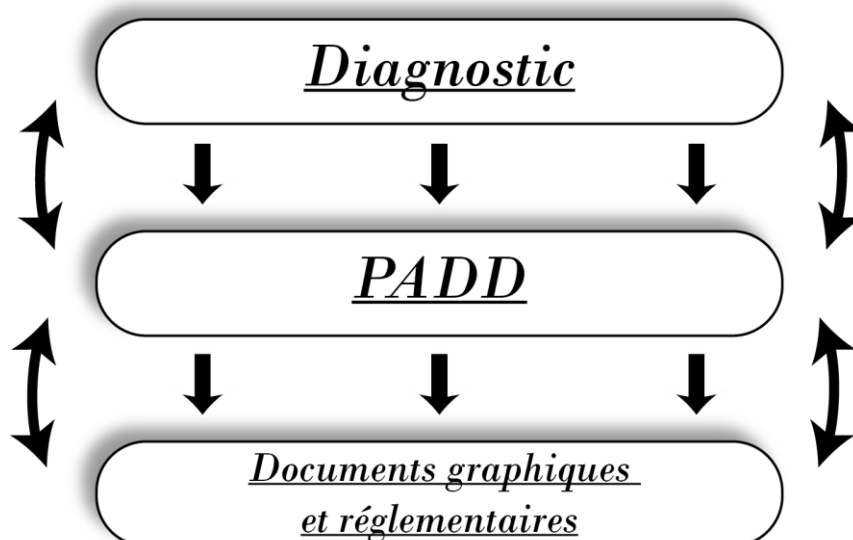
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'élaboration du PADD

Le diagnostic inscrit dans le rapport de présentation du PLU correspond à la base de travail du PADD. En effet, c'est dans le diagnostic que ressortent les atouts et les faiblesses du territoire communal. Les grands enjeux, qui découlent directement de ces atouts et faiblesses, concernent l'ensemble des thématiques liées au projet communal. On peut donc retrouver la démographie, l'habitat, l'économie, les espaces verts, les voiries, les transports, etc.

Le PADD est donc composé d'un constat par rapport à l'existant, de grandes orientations, traduisant la politique communale, et enfin les actions à mettre en place pour faire aboutir le projet. Cette démarche s'établit donc en collaboration entre les élus, les personnes publiques associées, le bureau d'études mais également la population. Ce sont ces échanges qui permettent au projet de mûrir et de devenir cohérent notamment avec les politiques supra-communales.

De plus, le PADD est l'un des éléments majeurs d'un PLU, les pièces graphiques et le règlement étant une traduction concrète et technique de ce dernier. Le PLU étant un document évolutif, un retour constant par rapport aux précédentes phases est nécessaire afin d'affiner le projet communal.



Les objectifs du PADD

Pour répondre au développement futur de la commune, les élus souhaitent inscrire leur projet dans une perspective durable associant le maintien du cadre de vie et des équipements, la protection de l'environnement et l'attractivité du territoire.

Aussi, le projet communal s'articule autour de quatre grands axes :

- Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit
- Maintenir et améliorer les équipements et le cadre de vie des habitants
- Développer et maintenir les activités économiques
- Préserver les qualités et sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal.

Ces différents axes de développement, bien que touchant des thématiques distinctes sont interdépendants et viennent se compléter les uns avec les autres. Il s'agit des éléments majeurs ressortis du diagnostic et du travail avec les élus.

PROJET COMMUNAL

Axe n°1 : Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit

A. Permettre un accueil raisonné de nouveaux habitants

- **Constats issus du diagnostic**

D'après les données officielles des recensements de la population réalisés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), la population de Châteaubleau est en constante augmentation depuis 1975 permettant d'atteindre 364 habitants en 2016.

On a donc une variation moyenne de la population depuis 1975 d'environ 2,5 % par an.

- **Enjeux du PLU**

Le PLU vise à encadrer et accompagner le développement urbain de la commune. Il s'agit de permettre au territoire d'accueillir de nouveaux habitants et de nouveaux logements tout en veillant à ce que l'urbanisation ne vienne pas détériorer la qualité du cadre de vie.

Conformément aux objectifs réglementaires, le PLU a également pour but de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain.

- **Objectifs du PADD**

❖ **Atteindre une population communale d'environ 400 habitants à l'horizon 2030**

B. Assurer une mixité sociale

- **Constats issus du diagnostic**

La loi Egalité et Citoyenneté, du 27 janvier 2017, a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales. Pour cela, une mixité sociale et intergénérationnelle est à promouvoir.

D'après le diagnostic, la population de Châteaubateau est relativement jeune avec 35.8% des habitants ayant moins de 30 ans. On constate également que les plus de 60 ans représentent 23.7%.

Cependant, un glissement des classes d'âge s'est opéré entre 2008 et 2013. En effet, la part des 60 ans et plus a augmenté (+8 points) et à l'inverse, celle des moins de 30 ans a diminué (-1 point). La commune est donc amenée à accueillir de plus en plus de personnes âgées.

Les besoins en termes de logement vont donc évoluer avec les changements de population.

Aujourd'hui, on note une très grande majorité de grands logements (les 5 pièces et plus représentent 67.4% des résidences principales).

- **Enjeux du PLU**

Le PLU vise à promouvoir la mixité sociale en permettant l'accueil d'une population venant de multiples horizons.

La volonté communale est de maintenir l'attractivité démographique, en préservant une population jeune et dynamique tout en assurant un parc de logement adapté aux familles. Par ailleurs, les élus souhaitent également permettre aux personnes âgées de rester sur la commune leur proposant des logements adaptés à leur situation.

- **Objectifs du PADD**

❖ **Permettre aux personnes âgées de rester sur le territoire**

❖ **Maintenir l'accueil d'une population jeune**

C. Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain

- **Constats issus du diagnostic**

Chaque année en France, 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation. Pour lutter contre ce « fléau », la législation française a évolué vers une meilleure prise en compte de l'environnement (loi ALUR de 2014, mise en place des P.L.U Grenelle II).

Pour lutter contre cet étalement urbain, le Schéma Directeur d'Aménagement d'Ile de France (SDRIF) fixe des objectifs chiffrés de consommation de l'espace en fonction de l'importance des espaces urbanisés et de certains éléments stratégiques (présence d'une gare, etc.).

En plus de ces objectifs, le SDRIF définit certaines orientations d'aménagements. Il est notamment préconiser de densifier les espaces urbanisés, de limiter les extensions et de favoriser le développement des bourgs principaux.

- **Enjeux du PLU**

L'un des enjeux du PLU sera donc de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces en privilégiant la densification des espaces urbanisés et en limitant les extensions urbaines.

- **Objectifs du PADD**

❖ Valoriser les dents creuses au sein des espaces urbanisés

❖ Prescrire des principes de densité dans les zones à urbaniser

❖ Limiter la consommation d'espaces à moins de 1,5 ha d'ici 2030

D. Préserver l'identité villageoise

- **Constats issus du diagnostic**

Comme dit précédemment, un grand nombre de logements à Châteaubleau date d'avant 1970 (dont 36.3 % avant 1919). La plupart de ces constructions ont donc été construites selon des techniques et une architecture traditionnelle.

Cela se traduit notamment par une utilisation de matériaux locaux telle que la pierre, la brique et le bois. Le centre-bourg de Châteaubleau présente également des caractéristiques architecturales de qualité et offre des décorations extérieures qui enrichissent les façades des bâtiments (volets en bois, murs végétalisés, etc.). Ce style architectural lui assure une véritable homogénéité.

En revanche, des techniques, des matériaux et donc des formes plus modernes se sont développés à partir des années 70 (apparition des premiers pavillons individuels et des lotissements) venant contraster avec le bâti traditionnel.

- **Enjeux du PLU**

Les élus souhaitent donc limiter ce contraste en incitant les personnes qui construisent sur la commune à se rapprocher de l'architecture dite traditionnelle (architecture briarde).

De plus, il est également demandé aux propriétaires d'anciennes constructions de maintenir ces aspects qui donnent son caractère rural et agréable au village. Enfin, les élus souhaitent réglementer l'aspect des nouvelles constructions.

- **Objectifs du PADD**

❖ **Encadrer l'aspect des constructions (toiture, volets, clôtures, etc.)**

❖ **Réglementer les formes bâties**

❖ **Régir l'implantation des constructions**

E. Prendre en compte les contraintes et nuisances dans les choix de développement

- **Constats issus du diagnostic**

Afin d'assurer un cadre de vie optimal à la population locale, il est nécessaire de prendre en compte les différentes contraintes et nuisances du territoire dans la définition des futures zones à urbaniser.

On recense plusieurs types de risque sur le territoire communal. On compte tout d'abord les risques naturels tels que les risques d'inondation (remontées de nappes le long du Ru de Sainte-Anne) ou bien encore le retrait-gonflement des argiles.

Il y a aussi un axe de transport (RD 209) qui traverse la commune qui est classée comme route à grande circulation.

La sécurité incendie est également jugée insuffisante dans le village par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS).

- **Enjeux du PLU**

La priorité des élus est donc de ne pas augmenter les risques et les nuisances pour la population présente sur la commune. Il est également important de ne pas exposer plus de personnes aux risques et nuisances déjà existants.

- **Objectifs du PADD**

❖ **Prendre en compte les différents risques et contraintes avec une réglementation adaptée (création de sous-sol interdits en zone inondable par exemple)**

❖ **Mettre à niveau la sécurité incendie**

F. Faciliter la mise en place des énergies renouvelables

- **Constats issus du diagnostic**

Les énergies renouvelables sont directement issues de phénomènes naturels et dont le renouvellement est assez rapide pour qu'elles puissent être considérées comme inépuisables à l'échelle de temps humaine. Elles émettent moins de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques et contribuent de fait à la lutte contre le réchauffement climatique et à l'amélioration de la qualité de l'air.

Ces énergies renouvelables ne sont que très peu présentes sur la commune. On peut remarquer l'installation de quelques panneaux solaires (ou photovoltaïques).

- **Enjeux du PLU**

L'enjeu du PLU sera donc de développer l'utilisation des énergies renouvelables. Cette utilisation ne devra pas se faire au détriment du cadre de vie.

- **Objectifs du PADD**

- ❖ **Faciliter l'utilisation des énergies renouvelables en proposant une réglementation suffisamment souple**

Axe n°2 : Maintenir et améliorer les équipements et le cadre de vie des habitants

A. Organiser les déplacements et les transports

- **Constats issus du diagnostic**

Le territoire est desservi par un axe majeur de circulation (la RD209). Cet axe pose notamment des problèmes de sécurité (trafic routier important, convois exceptionnels, etc.).

Châteaubleau dispose de plusieurs cheminements doux. On peut notamment citer un chemin permettant de traverser l'îlot urbain central, un chemin aménagé en direction du cimetière et une bande cyclable au cœur du village au niveau de la rue Prosper Desplats.

Le stationnement est géré de façon efficace à titre individuel.

Aujourd'hui plusieurs lignes régulières existent notamment en direction de la gare de Nangis.

- **Enjeux du PLU**

L'enjeu du PLU est de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes de déplacements doux (marche à pied, vélo etc.) et en proposant une alternative à la politique du « tout automobile ».

Malgré le développement de l'offre alternative, la voiture restera le mode de déplacement principal, ce qui induit d'organiser la circulation et gérer le stationnement afin de concilier les différents modes de déplacements et partager l'espace public.

- **Objectifs du PADD**

❖ **Prévoir un nombre de places de stationnement minimum sur le terrain d'assiette pour chaque nouvelle construction**

❖ **Renforcer la circulation douce au cœur du village**

B. Favoriser les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)

- **Constats issus du diagnostic**

Il y a encore de peu de temps, on constatait un certain retard dans l'installation des réseaux et infrastructures liées aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC). Cependant, depuis 2017, la fibre optique a été installée sur la commune.

- **Enjeux du PLU**

Bien que dépendant de politique supra communale, les élus souhaitent favoriser le développement des NTIC dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants et développer l'attractivité de leur territoire afin d'attirer de nouveaux habitants.

- **Objectifs du PADD**

❖ Prévoir l'installation de fourreaux pour toute nouvelle construction

C. Maintenir et développer les espaces publics et les équipements de la commune

- **Constats issus du diagnostic**

Le principal espace public de la commune se situe entre la mairie et l'église. S'est également ici que l'épicerie ambulante installée sur la commune fait halte.

Enfin, la commune dispose de plusieurs équipements publics (mairie, salle des fêtes, terrain de sport, etc.) qui constituent des lieux de rencontres et d'échanges et participent au cadre de vie des habitants.

- **Enjeux du PLU**

L'un des enjeux du PLU sera donc de maintenir le niveau d'équipements actuel pour la population. Cela passera notamment par une mise en valeur de ces derniers ainsi qu'une requalification afin de garantir leur qualité.

Le développement de nouveaux équipements et espaces publics est également une priorité pour améliorer le cadre de vie des habitants.

- **Objectifs du PADD**

❖ Prévoir des réserves foncières pour la construction ou l'extension d'équipements publics notamment la création d'une station d'épuration

❖ Projet d'aménagement d'une aire de jeux au cœur du village

D. Mettre en valeur le patrimoine de la commune

- **Constats issus du diagnostic**

La commune de Châteaubateau dispose d'un patrimoine historique et vernaculaire riche et diversifié. On y recense notamment l'église ainsi que des sites archéologiques protégés au titre des Monuments Historiques (vestiges de l'amphithéâtre gallo-romain et du sanctuaire des Sources).

- **Enjeux du PLU**

La commune souhaite donc sauvegarder ce patrimoine de toute éventuelle dégradation.

- **Objectifs du PADD**

❖ Protéger et valoriser ce patrimoine

Axe n°3 : Développer et maintenir les activités économiques

A. Préserver l'activité agricole

- **Constats issus du diagnostic**

La forte présence de l'activité agricole est l'une des caractéristiques du monde rural. Elle constitue un axe important de l'activité économique communale où l'on retrouve une exploitation implantée au cœur du village. Elle est très présente comme l'atteste les nombreuses terres cultivées étroitement liées aux entités paysagères. Cette agriculture est essentiellement orientée vers la céréaliculture et les oléoprotéagineux.

- **Enjeux du PLU**

Le PLU vise à protéger les espaces agricoles en promouvant un développement urbain peu consommateur d'espace et en limitant l'étalement urbain. Il s'agit également de garantir la viabilité économique des exploitations en prenant en compte la volonté de développement de ces dernières.

- **Objectifs du PADD**

❖ **Maintenir la Surface Agricole Utile (SAU)**

❖ **Permettre le développement des exploitations existantes**

B. Promouvoir l'activité touristique sur le sol communal

- **Constats issus du diagnostic**

Les ensembles paysagers remarquables décrits à Châteaubateau dans le rapport de présentation participent à l'attrait touristique de la commune. De plus, on retrouve plusieurs sentiers pouvant être empruntés à pied ou à vélo.

En plus d'un cadre naturel remarquable, sont présents sur la commune plusieurs sites archéologiques majeurs tels que l'amphithéâtre gallo-romain ou le sanctuaire des Sources. L'amphithéâtre, espace de divertissement majeur de l'époque romaine, pouvait à l'époque accueillir plusieurs centaines de spectateurs, montrant bien l'importance du village à cette période.

La commune compte également trois chambres d'hôtes sur son territoire permettant l'accueil des touristes.

- **Enjeux du PLU**

L'équipe municipale souhaite permettre le développement de structures d'hébergement touristique tout en veillant au respect du cadre de vie.

- **Objectifs du PADD**

- ❖ **Permettre les changements de destination pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial et architectural (gîtes et chambres d'hôtes par exemple)**

C. Maintenir et développer l'activité locale

- **Constats issus du diagnostic**

Aucun commerce n'est présent sur le territoire communal. Elle souhaite cependant encourager l'implantation de nouveaux commerces et services qui participeraient à la qualité de vie des habitants et créeraient du lien social. En revanche, plusieurs artisans sont recensés sur la commune.

Enfin, une épicerie ambulante (« le Dépanneur ») est installée sur la commune. Elle sillonne plusieurs communes de l'intercommunalité et vend une multitude de produits locaux. Il s'agit d'une initiative soutenue par le conseil municipal.

- **Enjeux du PLU**

Les élus souhaitent maintenir et pérenniser l'activité déjà présente dans le village mais également permettre l'accueil de nouvelles entreprises, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les habitants.

- **Objectifs du PADD**

- ❖ **Favoriser l'implantation d'entreprises (commerces, artisanat, etc.) dans le village à condition de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains**

Axe n°4 : Préserver les qualités et sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal

A. Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

- **Constats issus du diagnostic**

Comme dit précédemment, Châteaubleau s'inscrit dans un cadre naturel et rural remarquable présentant une alternance marquée entre espaces agricoles et espaces boisés. Cette diversité procure un rythme au territoire et offre des perspectives visuelles intéressantes.

- **Enjeux du PLU**

L'un des enjeux du PLU est de protéger ces entités paysagères et cônes de vue en promouvant une intégration du bâti dans son environnement et en limitant l'étalement urbain sur ces espaces agricoles, naturels et forestiers.

- **Objectifs du PADD**

❖ Protéger les zones fragiles avec un zonage adapté (zone A et N)

❖ Protéger les cônes de vue en direction des sites archéologiques majeurs

❖ Promouvoir des constructions aux formes et couleurs facilement intégrables dans le paysage communal

B. Préserver la sensibilité écologique du territoire

- **Constats issus du diagnostic**

On recense sur la commune plusieurs espaces naturels d'intérêt (zones humides, boisements, mares, etc.) nécessaires au maintien de la trame verte et bleue.

De plus, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SCRE) d'Île-de-France a identifié plusieurs corridors écologiques sur le territoire communal (cf. rapport de présentation).

- **Enjeux du PLU**

Le PLU a pour but de maintenir la fonctionnalité écologique du territoire en protégeant les composantes de la trame verte et bleue. Ces éléments naturels participent également au charme de la commune.

- **Objectifs du PADD**

❖ Protéger les espaces boisés classés de la commune

❖ Protéger les zones humides et les mares

C. Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

- **Constats issus du diagnostic**

L'eau est omniprésente et matérialise un corridor écologique étendu grâce notamment au réseau hydrographique (l'Yvron et le Ru de Saint-Anne) et sa ripisylve.

- **Enjeux du PLU**

La protection du réseau hydrographique et des éléments qui y sont rattachés (ripisylve, zones humides, etc.) est nécessaire pour préserver voire améliorer la qualité de l'eau.

- **Objectifs du PADD**

❖ Protéger les zones humides notamment pour leur fonction de filtre naturel des eaux

❖ Protéger les cours d'eau et leurs abords

D. Préserver les « espaces de respiration » en milieu urbain

- **Constats issus du diagnostic**

La trame urbaine se caractérise par une abondance d'espaces verts qui assurent une ambiance bucolique et forment une ceinture végétale et de véritables poumons verts au cœur du village. On y retrouve des espaces boisés, des parcs et fonds de jardins qui contribuent à la diversité végétale.

Ces espaces verts participent également à l'homogénéité de la trame urbaine et assurent une transition douce entre les paysages. Il est donc nécessaire d'assurer leur maintien.

- **Enjeux du PLU**

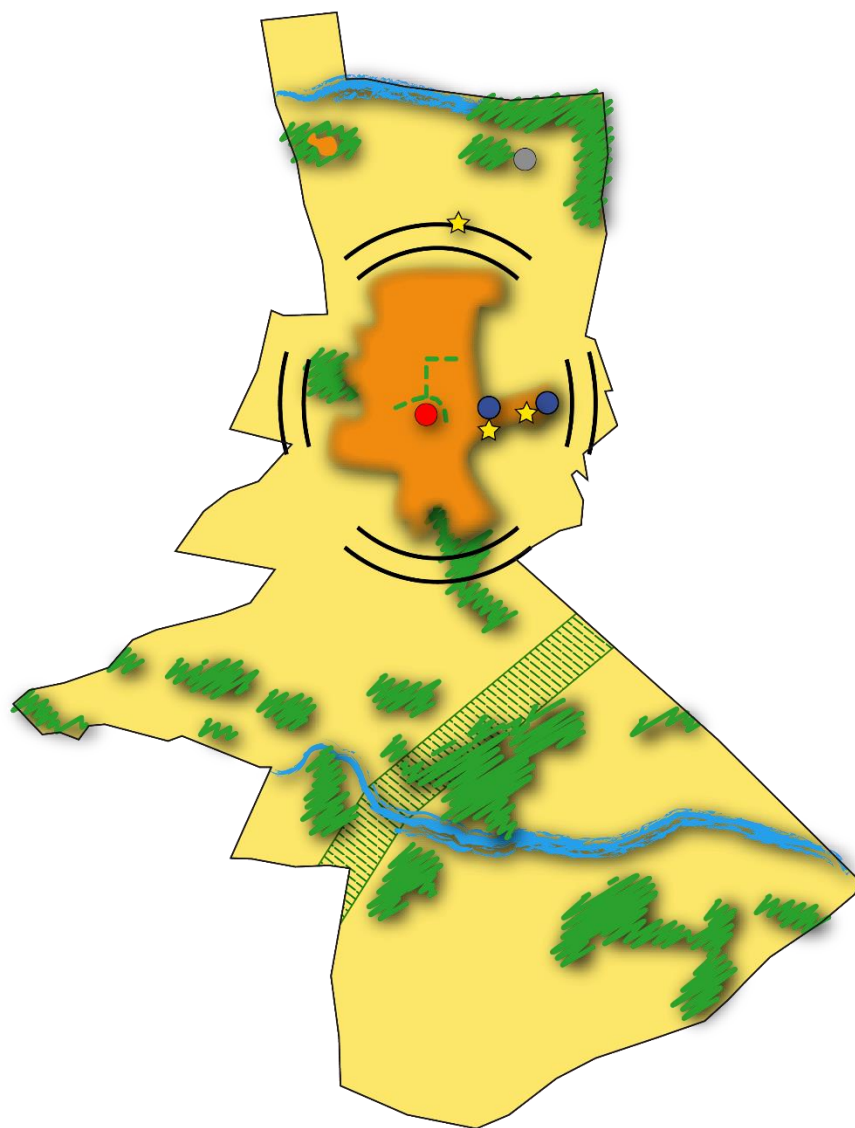
Les élus souhaitent donc maintenir ces espaces verts en milieu urbain afin de préserver ce cadre naturel et rural de la commune.

- **Objectifs du PADD**

❖ **Imposer un coefficient minimal d'espaces verts pour tout nouveau projet afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la dégradation de la qualité de l'air**

❖ **Favoriser la plantation d'essences locales**

Carte synthèse du PADD



Des espaces agricoles et naturels à préserver :

-  Protéger les terres agricoles
-  Espaces boisés à préserver
-  Protéger et valoriser la trame bleue
-  Maintenir et protéger les corridors écologiques

Un tissu urbain à densifier / développer :

-  Espaces urbanisés
-  Développer le village de Châteaubeau

Organiser les déplacements et les transports :

-  Renforcer la circulation douce au coeur du village

Des équipements et un patrimoine à promouvoir :

-  Un patrimoine riche
-  Des équipements de qualité
-  Projet de création d'une station d'épuration
-  Projet d'aménagement d'une aire de jeux



C.D.H.U

Conseil Développement Habitat Urbanisme

11, rue Georges Pargéas – 10000 TROYES