



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1

## RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être approuvé en conseil  
municipal du 19 novembre 2024



**PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 1. Présentation Générale.....                  | 4  |
| 2. Les évolutions socio-démographiques.....    | 6  |
| 3. Caractéristiques du parc de logements ..... | 10 |
| 4. Les équipements aux personnes .....         | 18 |
| 5. Emploi et développement économique.....     | 21 |
| 6. L'ORGANISATION URBAINE ET PAYSAGERE .....   | 33 |
| 7 DÉPLACEMENTS ET MOBILITE .....               | 55 |

**PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. LA GEOMORPHOLOGIE .....                        | 64 |
| 3. LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL ..... | 72 |
| 4. L'AIR ET L'ENERGIE.....                        | 83 |
| 5. L'EAU.....                                     | 92 |
| 6. LA POLLUTION DES SOLS .....                    | 98 |

**PARTIE 3 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES D'URBANISME**

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 1) Explication des choix retenus pour établir le PADD .....        | 101 |
| 2) Mode d'emploi du règlement .....                                | 116 |
| 3) Justification de l'insertion de dispositions particulières..... | 123 |
| 4) Indicateurs de suivi .....                                      | 127 |

# PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

## 1. Présentation Générale

### 1.1. Evolutions du document d'urbanisme

La commune de Châtres dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) depuis le 6 avril 2004. Une première révision simplifiée a été approuvée le 23 mars 2006. La 2ème révision a été lancée par une délibération du conseil municipal du 16 juin 2011 et approuvée en juillet 2019.

La ville a prescrit une nouvelle révision de son PLU suite à la délibération du 4 novembre 2020, afin d'inscrire l'objectif d'un développement progressif en cohérence avec les capacités de desserte des réseaux et des équipements scolaires.

De plus, au regard de l'évolution du contexte législatif encadrant le contenu d'un PLU, et de la traduction des objectifs nationaux dans le domaine de la protection de la biodiversité et des paysages, il est apparu nécessaire de renforcer le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU en ce sens.

La révision du PLU constitue donc pour la commune une opportunité d'actualiser ses réflexions sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L.101-1, et L.101- 2 du code de l'urbanisme.

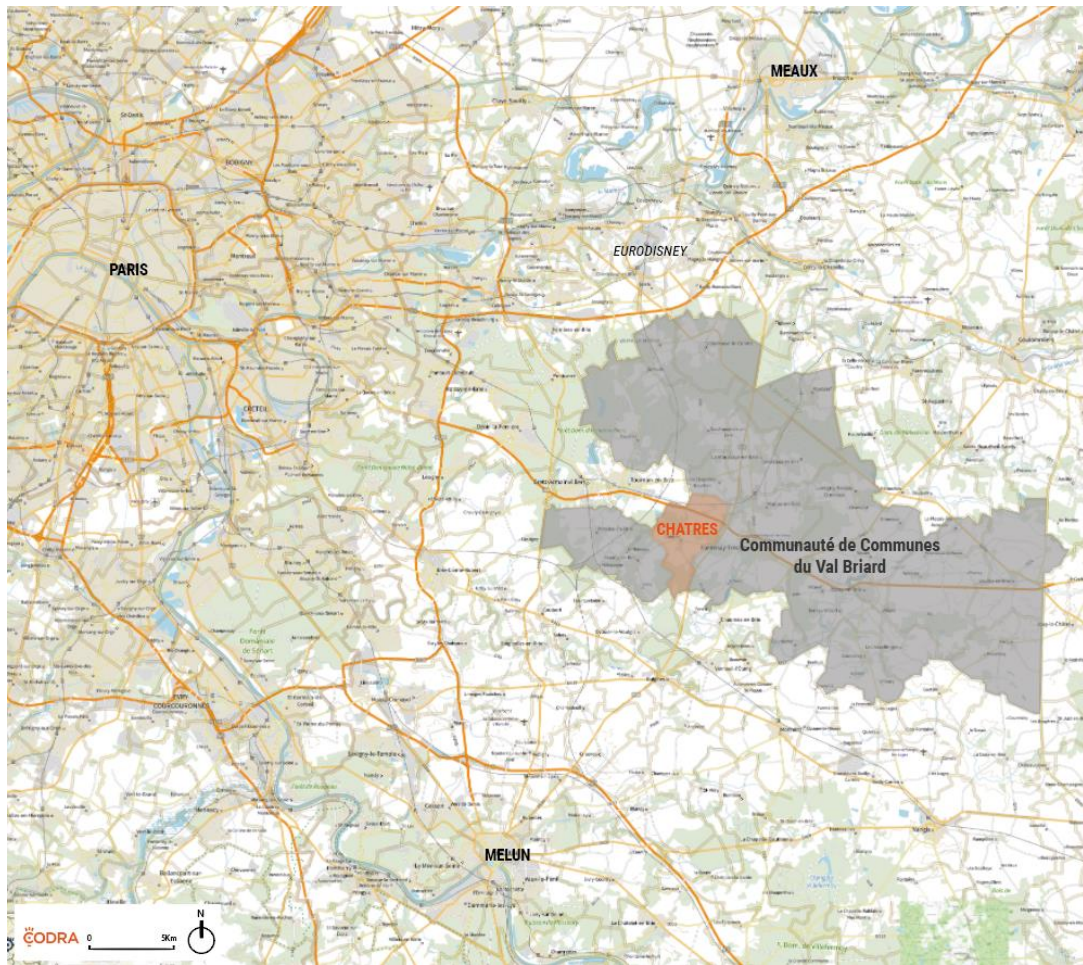
Les objectifs sont ainsi :

- la mise en œuvre d'un développement urbain progressif par la programmation différenciée des zones d'urbanisation future ;
- la prise en compte renforcée d'exigences environnementale et paysagères dans les modalités de densification du tissu bâti existant et celles des futurs développements de l'urbanisation ;
- la prise en compte de l'actualisation des projets d'équipements d'intérêt collectif ;
- la prise en compte de la loi de modernisation du PLU du 2015 dans la rédaction du règlement du PLU (présentation différente et nouveaux outils réglementaires possibles) ;
- la correction d'erreurs matérielles.



## 1.2. Présentation de Châtres

Châtres est un village briard situé au centre-ouest du département de la Seine-et-Marne. Il bénéficie d'un cadre de vie champêtre et rural de par l'étendue des terres agricoles et des massifs boisés qui l'entourent.



LOCALISATION DE CHÂTRES

Source : Géoportail

Au Nord, le territoire de Châtres est traversé par la RD1004, en appui de laquelle a été édifée la zone logistique de Val Bréon de compétence intercommunale.

Au regard des pôles régionaux, Châtres se trouve à une quarantaine de kilomètres de Paris et à égale distance des villes nouvelles de Marne-la-Vallée (au Nord) et de Sénart (au Sud-Ouest).

La commune bénéficie également de la proximité des centres urbains de Gretz-Armainvilliers et de Tournan-en-Brie à une dizaine de kilomètres au Nord, et de Fontenay-Trésigny à 5 km à l'Est.

Bien que non traversé par une voie de grande communication, le bourg s'inscrit à proximité d'axes majeurs et profite de la forte densité du réseau routier régional auquel la commune est aisément reliée.

Au niveau intercommunal, Châtres a intégré la Communauté de Communes du Val Bréon, créée en janvier 1995. Celle-ci devient la Communauté de Communes du Val Briard au 1er janvier 2017 suite à la fusion des Communauté de Communes du Val Bréon, des Sources de l'Yerres et de la Brie Boisée et de l'extension à la commune de Courtomer.

Elle comprend 21 communes - Bernay-Vilbert, Châtres, Courpalay, Courtomer, Crèvecœur-en-Brie, Favières, Fontenay-Trésigny, La Chapelle-Iger, La Houssaye-en-Brie, Le Plessis-Feu-Aussous, Les Chapelles Bourbon, Liverdy-en-Brie, Lumigny-Nesles-Ormeaux, Marles-en-Brie, Mortcerf, Neufmoutiers-en-Brie, Pécy, Presles-en-Brie, Rozay-en-Brie, Vaudoy-en-Brie et Voinsles - et compte environ 27 865 habitants (INSEE 2017).

Elle exerce aujourd'hui les compétences obligatoires :

- Le développement économique,
- Le Transport (Transport à la Demande et projet du pôle gare)
- Le tourisme et commerce local,

- L'action culturelle,
- L'action sociale et service jeunesse,
- La gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés,
- L'eau et l'assainissement.

A ce jour, la Communauté de Communes gère la ZAC de Val Bréon, zone d'activité économique principalement logistique, implantée sur le territoire de Châtres.

## 2. Les évolutions socio-démographiques

A l'exception, de certaines données, les analyses statistiques suivantes et les graphiques associés sont réalisés à partir des dernières données disponibles du recensement INSEE, sur les périodes 2012 et 2017.

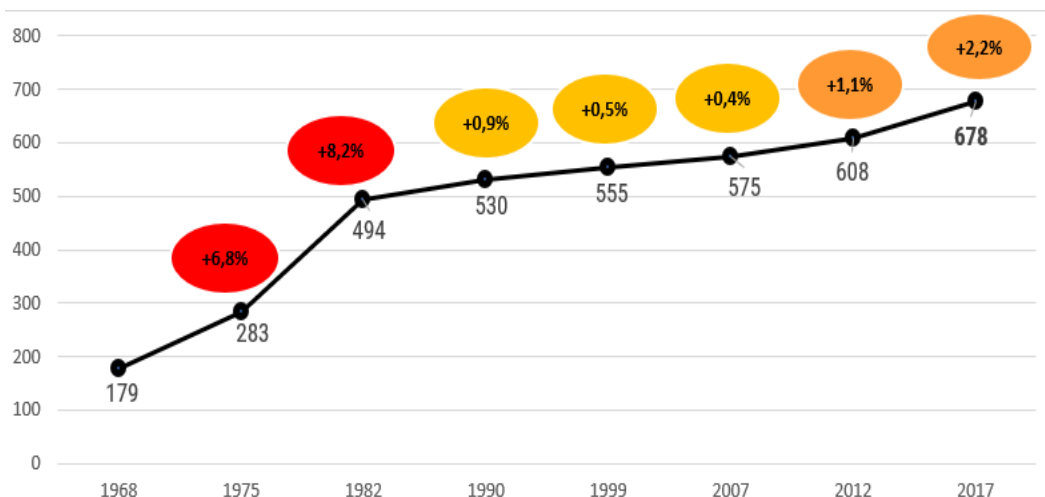
### 2.1. L'évolution démographique

#### 2.1.1. Une croissance démographique continue depuis 40 ans

La population légale 2020 se décompose en :

- population municipale : 678 habitants, qui comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune,
- population totale : 685 habitants moins 7 habitants, qui correspondent aux personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune (exemple : étudiants, personnes âgées, etc.) qui logent dans une autre commune mais qui ont conservé leur résidence familiale sur le territoire de la commune.

L'analyse de l'évolution démographique de Châtres montre une augmentation constante du nombre d'habitants depuis plus de quarante ans malgré un rythme de croissance fluctuant, traduisant une forte attractivité résidentielle.



|            | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 | 2017 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Population | 179  | 283  | 494  | 530  | 555  | 575  | 608  | 678  |
| %/an       |      | 6,8  | 8,2  | 0,9  | 0,5  | 0,4  | 1,1  | 2,2  |

EVOLUTION DE LA POPULATION de 1968 à 2017

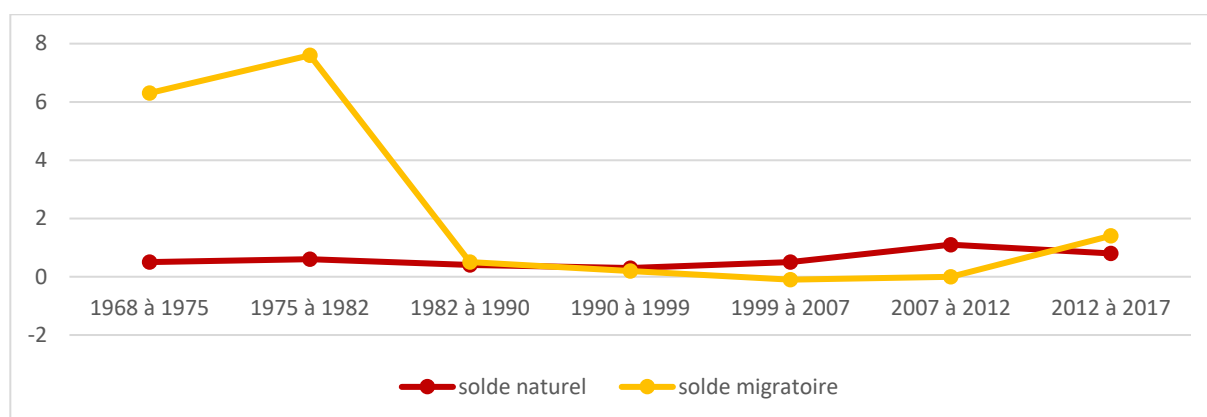
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

La fin des années 1970 et le début des années 1980 sont marquées par une période de croissance soutenue (+8,3%/an) au cours de laquelle la population a pratiquement triplée. L'arrivée massive de nouveaux habitants est consécutive à la réalisation de deux lotissements dans le village en 1973 et 1978 (cf : partie développement urbain).

Illustrant le phénomène de croissance des couronnes périurbaines des grandes villes françaises, cette croissance exceptionnelle ralentie cependant nettement durant les années 1990 et début des années 2000. En effet, on observe une chute de la courbe de la croissance démographique durant les années 1980 jusqu'au début des années 2000, passant ainsi

d'une croissance de près de 8,2% à 0,4% en 2007. Cette croissance reprend doucement à un rythme de 1,1% puis 2,2% entre 2007 et 2017.

### 2.1.2. Une augmentation de la population portée par le solde migratoire



COMPARAISON SOLDE MIGRATOIRE ET SOLDE NATUREL de 1968 à 2017

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

L'analyse et la comparaison des soldes naturel et migratoire permettent d'appréhender le poids de l'urbanisation des nouveaux lotissements dans la croissance démographique. En effet, le solde naturel reste relativement stable depuis 1968, tandis que le solde migratoire connaît des pics dans les années 1970, début des années 1980, ainsi qu'à partir du début des années 2000. Ce dernier essor s'explique par la construction d'un nouveau lotissement de 12 lots en 2012, le Clos des Ecoles, la vente de plusieurs biens, ainsi qu'à des divisions parcellaires (cf : analyse développement urbain), qui ont vu arriver des familles et une population plus jeune.

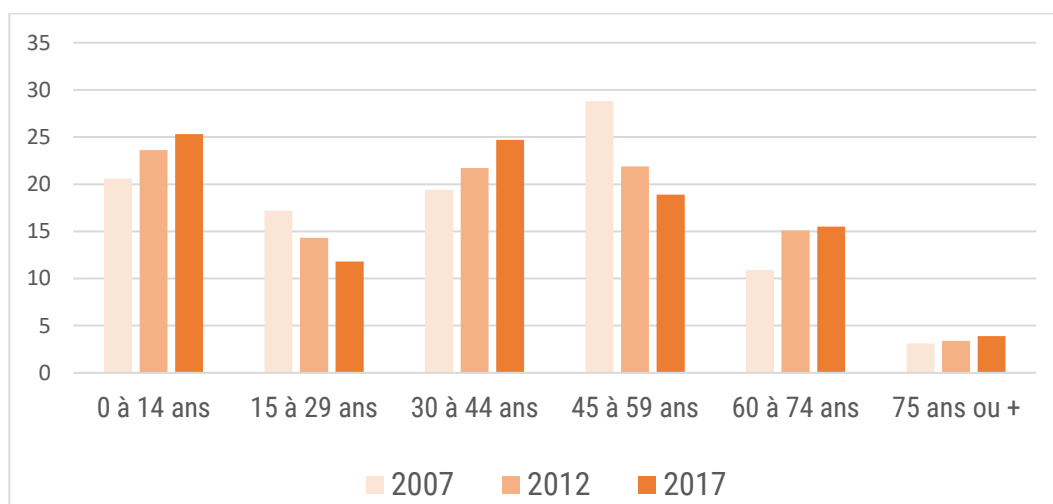
### 2.1.3. Une population jeune mais vieillissante

Alors que la tendance générale est au vieillissement de la population, la commune de Châtres affiche une population très jeune. En effet, Châtres enregistre un indice de jeunesse<sup>1</sup> de 2,2, ce qui signifie qu'il y a deux fois plus de jeunes (moins de 20 ans) que de personnes âgées (plus de 60 ans). Ce phénomène est caractéristique à l'échelle de la CC du Val Briard, où l'indice est de 2,05. Il l'est moindre à l'échelle du département, puisqu'il est de 1,98.

Les opérations de constructions successives, essentiellement de type pavillonnaire, ont en effet favorisé l'arrivée de jeunes ménages avec un ou plusieurs enfants. C'est d'ailleurs la tranche des 30-44 ans qui enregistre la plus grande augmentation entre 2007 et 2017.

Néanmoins, l'analyse de la répartition des âges montre également une progression des classes d'âges les plus matures. Les personnes, arrivées dans les années 1980, suite aux premières vagues de lotissements, ont aujourd'hui plus de 60 ans.

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse est un indicateur qui affiche le niveau de vieillissement de la population. Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. S'il est supérieur à 1, il témoigne de la prédominance d'une population jeune.



POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Cette tendance peut également être imputée au prolongement de la durée de vie, et à la multiplication des services permettant le maintien des personnes âgées à domicile ; services qui sont à la disposition des châtriots.

Le nombre de jeunes adultes, 15-29 ans, est cependant en constante diminution. Ces jeunes ménages, décohabitants voire primo accédants, ne trouvent pas à se loger dans le village en raison d'un coût foncier trop important pour un premier achat et d'un parc de logements ne répondant pas à leurs besoins, celui-ci étant principalement composé de grands logements (cf : analyse du parc de logements).

#### 2.1.4. Une baisse de la taille des ménages

|                                                                    | 1968        | 1975        | 1982        | 1990        | 1999        | 2007        | 2012        | 2017        |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nombre moyen d'occupants par résidence principale à CHÂTRES</b> | <b>2,74</b> | <b>3,03</b> | <b>3,21</b> | <b>3,14</b> | <b>3,03</b> | <b>2,81</b> | <b>2,76</b> | <b>2,78</b> |
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale - CC Val Briard  | 2,99        | 2,99        | 2,94        | 2,97        | 2,83        | 2,75        | 2,69        | 2,6         |
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale - Seine et Marne | 3,1         | 3,01        | 2,89        | 2,87        | 2,72        | 2,6         | 2,55        | 2,5         |

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES DEPUIS 1968

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

En 2017, la taille moyenne des ménages de Châtres est de 2,78 personnes/ménages, soit légèrement plus que la moyenne à l'échelle de la communauté de Communes du Val Briard (2,6 personnes/ménage) ou de la Seine et Marne (2,5 personnes/ménage). La réduction de la taille moyenne des ménages est la conséquence du vieillissement de la population, de la décohabitation et des évolutions sociétales (séparations...). Cependant, une très légère hausse semble s'observer pour les ménages châtriots entre 2012 et 2017.

## 2.1.5. Une population châtriotte aux revenus importants

|                                                        | Châtres  | CC Val Briard | Seine et Marne |
|--------------------------------------------------------|----------|---------------|----------------|
| Nombre de ménages fiscaux                              | 245      | 10 552        | 540 575        |
| Part des ménages fiscaux imposés                       | 74,1%    | 67,80%        | 61,40%         |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation | 28 670 € | 25 770 €      | 23 470 €       |

MENAGES FISCAUX EN 2018

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2020.

La population châtriotte a des revenus médians légèrement supérieurs à la moyenne communautaire et départementale, 28 670 €/an contre respectivement 25 770 €/an et 23 470 €/an. Cela se traduit par une différence importante dans la part des ménages fiscaux imposés, puisqu'en effet près de 75% de la population de Châtres est imposée contre 67% des habitants de la CC du Val Briard et 61% des Seine et Marnais.

## 2.2. Le point mort<sup>2</sup>

La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle, soit à logements neufs, un départ des ascendants ou descendants. Par extension, le terme désigne également le phénomène socio-démographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitants vivre de plus en plus souvent séparément. La décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une part de la crise du logement.

Le vieillissement des ménages habitant ou investissant les logements, ajouté à des phénomènes nationaux de baisse de natalité et de multiplication des foyers monoparentaux, conduit à une baisse du taux de cohabitation.

La commune est entrée dans ce processus de décohabitation à partir des années 1980. Le nombre de personnes par foyer est passé de 3,21 en 1982 à 2,78 en 2017.

Les récentes opérations de constructions, sous la forme d'habitat pavillonnaire, ont ramené des familles dans le village, assurant le maintien du taux de cohabitation.

|      |      |                                             |
|------|------|---------------------------------------------|
| a    | 2012 | début période                               |
| b    | 2017 | fin période                                 |
| C    | 40   | construction logements neufs sur la période |
| La   | 244  | nbre de logements 2012                      |
| Lb   | 268  | nbre de logements 2017                      |
| Pma  | 608  | population ménages 2012                     |
| Pmb  | 678  | population ménages 2017                     |
| Tm   | 2,78 | taille des ménages                          |
| Ra   | 220  | nbre résidences principales 2012            |
| Rb   | 244  | nbre résidences principales 2017            |
| Sa   | 9    | nbre résidences secondaires 2012            |
| Sb   | 15   | nbre résidences secondaires 2017            |
| Va   | 15   | nbre logements vacants 2012                 |
| Vb   | 8    | nbre logements vacants 2017                 |
| RL   | 16   | renouvellement des logements                |
| DM   | 24   | Desserrement des ménages                    |
| RSLV | -1   | variation résidences                        |
| PM   | 39   | Point mort période sur 5 ans                |
| Pm   | 7,8  | Point mort/an                               |

Le calcul du point mort permet de déterminer le rythme de construction (théorique) afin de permettre le maintien du niveau d'habitants à un rythme stable, la période de référence étant 2012-2017.

Les calculs ci-contre permettent d'estimer qu'il faudrait construire environ 8 logements par an, soit près de 40 logements en 5 ans, pour poursuivre le rythme de croissance de la population.

<sup>2</sup> Le Cerema définit le « point mort » comme : la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.



## 2.3. Constats et enjeux : évolution démographique

| Atouts/opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Points de fragilité/vigilance                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance démographique soutenue : une tendance durable et souhaitable ?</li> <li>• Une légère hausse de la taille des ménages : tendance à long terme ?</li> <li>• Une population jeune</li> <li>• Une commune attractive</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population vieillissante</li> <li>• Départ des jeunes ménages</li> </ul> |
| Les grands enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la poursuite de la croissance de la commune autour de 2% tout en assurant de bonnes conditions de vie pour la population actuelle.</li> <li>• Anticiper le vieillissement de la population</li> <li>• Répondre aux besoins d'une population jeune et familiale en constante hausse depuis le début des années 2000</li> </ul>                                                                                                       |                                                                                                                       |
| Les enjeux environnementaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la croissance démographique et répondre au desserrement des ménages en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels</li> <li>• Favoriser la réhabilitation de logements pour limiter les dépenses énergétiques et les émissions de Gaz à effet de serre</li> <li>• Limiter les besoins d'extension urbaine en favorisant la reprise de logements existants et la construction dans les enveloppes urbaines</li> </ul> |                                                                                                                       |

## 3. Caractéristiques du parc de logements

### 3.1. Le cadre réglementaire en matière de logements

La commune n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

En absence de P.L.H., la commune se doit de satisfaire une diversité de ces logements. L'article 55 de la loi SRU renforcée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social impose aux communautés de communes de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants d'offrir 25% de logements sociaux. A défaut, les communes de plus de 1 500 habitants sont taxées.

Châtres appartient à la Communauté de communes du Val Briard qui compte environ 27 500 habitants au 1er janvier 2015 (recensement INSEE 2018). Elle n'est donc pas soumise à ces dispositions.

Ces obligations ont été traduites à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, ... ».

La loi du 3 juin 2010 dite loi du grand Paris, fixe un objectif ambitieux en matière de construction de logements. Elle fixe aussi comme objectif une moyenne de 30 % des logements neufs en logements aidés.

La territorialisation de l'objectif logements (la TOL) a été arrêtée par le préfet de région en mars 2012. Elle découpe le département de Seine-et-Marne en 10 bassins. Châtres appartient au bassin de la RD1004 dont l'objectif est de créer 746 logements par an.

### 3.2. Analyse du parc de logements

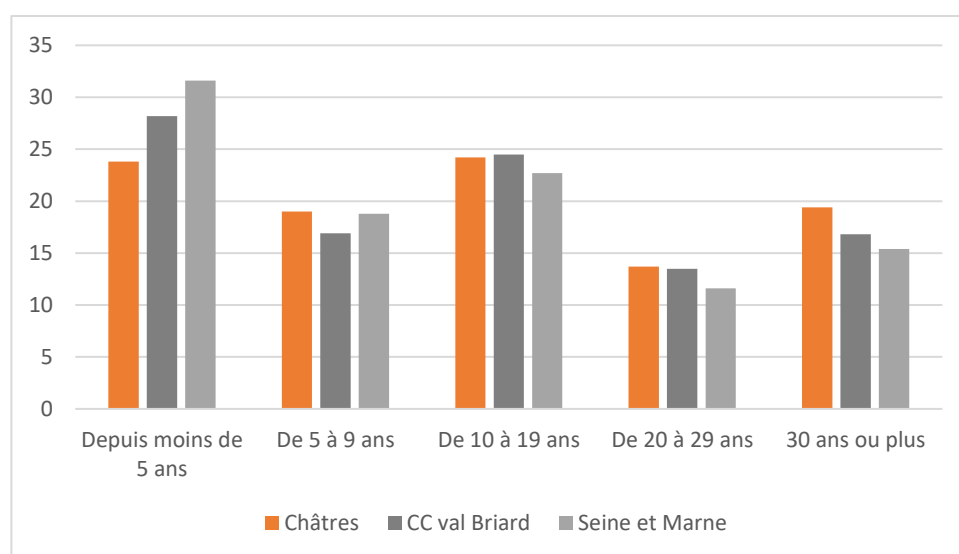
#### 3.2.1. Une faible mobilité résidentielle

Les mobilités résidentielles désignent les déplacements des individus ou de groupes d'individus, ayant pour effet de transférer leur résidence d'un lieu à un autre. Elles sont déterminées notamment par les capacités financières des ménages

et l'attractivité et diversité de l'offre en habitat des territoires.

La commune connaît comme la plupart des communes d'Île-de-France et plus particulièrement, les communes rurales franciliennes, un renouvellement assez rapide de sa population. En 5 ans, près d'un quart de la population communale a changé de logement. Ce phénomène est cependant moindre qu'à l'échelle de la CC du Val Briard ou même du département, où le taux de rotation est de près de 30% en moins de 5 ans. A l'inverse près de 20% de la population occupe le même logement depuis 30 ans ou plus, traduisant un faible parcours résidentiel.

|                       | Châtres | CC Val Briard | Seine et Marne |
|-----------------------|---------|---------------|----------------|
| Depuis moins de 5 ans | 23,8    | 28,2          | 31,6           |
| De 5 à 9 ans          | 19      | 16,9          | 18,8           |
| De 10 à 19 ans        | 24,2    | 24,5          | 22,7           |
| De 20 à 29 ans        | 13,7    | 13,5          | 11,6           |
| 30 ans ou plus        | 19,4    | 16,8          | 15,4           |



ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES EN 2017

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

### 3.2.2. Un parc récent et en augmentation constante traduisant une importante attractivité

Concomitamment à la hausse de population remarquée dans les années 1980, le parc de logements a connu son plus important accroissement au cours de la même période : + 54 logements entre 1975 et 1982 principalement en constructions nouvelles sous la forme de lotissements.

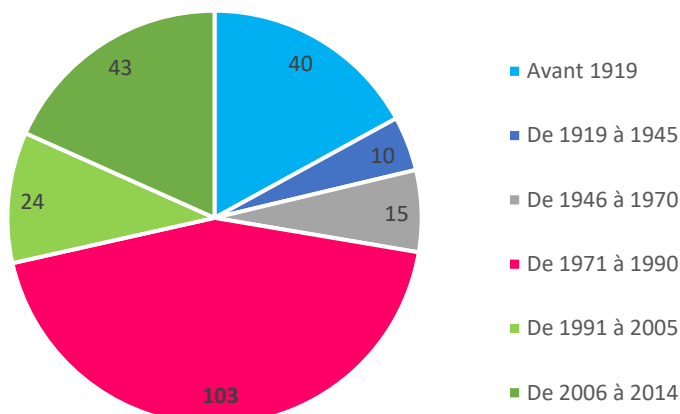
#### Un parc récent en comparaison à celui de la CC ou du département

|                | Châtres             |           | CC Val Briard       |           | Seine et Marne      |           |
|----------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
|                | nombre de logements | % du parc | nombre de logements | % du parc | nombre de logements | % du parc |
| Avant 1919     | 40                  | 17%       | 1903                | 19%       | 53365               | 10%       |
| De 1919 à 1945 | 10                  | 4%        | 738                 | 7%        | 33125               | 6%        |
| De 1946 à 1970 | 15                  | 6%        | 1316                | 13%       | 94203               | 18%       |
| De 1971 à 1990 | 103                 | 44%       | 3193                | 32%       | 191545              | 36%       |
| De 1991 à 2005 | 24                  | 10%       | 1984                | 20%       | 100768              | 19%       |
| De 2006 à 2014 | 43                  | 18%       | 871                 | 9%        | 59896               | 11%       |

RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 2015 – Châtres, CC val Briard, Département de Seine et Marne

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Même si l'on observe ce phénomène d'urbanisation massive durant les trente glorieuses également à l'échelle de la Communauté de Communes et de la Seine et Marne, celui-ci est d'une moindre mesure qu'à l'échelle communale. En effet, le parc châtriot dans sa globalité reste plus récent qu'aux deux échelles de comparaison, puisque près de 75% de son parc à moins de 50 ans, contre 60% CC Val Briard, 65% Seine et Marne.



RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 2015 à Châtres

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Seulement un quart des logements date d'avant 1946. Il s'agit du patrimoine bâti rural de la commune. Ces bâtiments qui occupent souvent d'importants volumes constituent un potentiel notable en logements à réhabiliter, susceptibles de répondre aux besoins des petits logements ouverts à la location.

### Un rythme de construction fluctuant mais important sur la période 2012-2018

| Année                                     | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre de logements individuels commencés | 4    | 2    | 3    | 2    | 9    | 3    | 24   | 2    | 0    | 1    |

NOMBRE de LOGEMENTS INDIVIDUELS COMMENCES à Châtres

Sources : SITADEL 2009-2018

Un accroissement qui se poursuit, avec un rythme de construction entre 2017 et 2018 d'environ 6 logements par an, s'expliquant notamment par une opération importante de 24 logements en 2015 : le Clos du Chêne.

### 3.2.3. Un parc principalement composé de grands logements, ne facilitant pas le parcours résidentiel

|              | 2007                |           | 2012                |           | 2017                |           |
|--------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
|              | nombre de logements | % du parc | nombre de logements | % du parc | nombre de logements | % du parc |
| Maisons      | 215                 | 98,2      | 231                 | 94,7      | 258                 | 96,5      |
| Appartements | 4                   | 1,8       | 9                   | 3,6       | 7                   | 2,7       |

TYPES DE LOGEMENTS à Châtres

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020 .

Le parc de logements châtriot est dominé par la maison individuelle à hauteur de 96.5% contre 2.7% de logements en collectif.



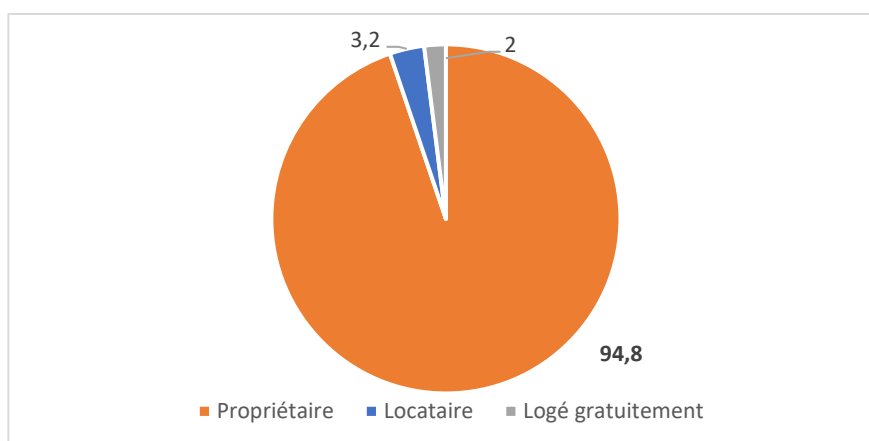
|                  | Châtres |      | CC Val Briard |      | Seine et Marne |      |
|------------------|---------|------|---------------|------|----------------|------|
|                  | 2007    | 2017 | 2007          | 2017 | 2007           | 2017 |
| 1 pièce          | 0       | 0    | 2,1           | 2,2  | 4,9            | 5,5  |
| 2 pièces         | 2,4     | 2    | 7,1           | 7,9  | 10,5           | 12,2 |
| 3 pièces         | 6,8     | 6,5  | 13,8          | 14   | 20,1           | 20,5 |
| 4 pièces         | 17,6    | 17,7 | 23,6          | 23   | 25,7           | 24,3 |
| 5 pièces ou plus | 73,2    | 73,8 | 53,4          | 53   | 38,7           | 37,6 |

#### RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020

La commune de Châtres recense, en 2017, peu de petits logements en comparaison au territoire dans lequel elle s'inscrit. Seulement 2% de son parc sont des logements de 2 pièces et moins, contre 10,1% sur le territoire intercommunal et 17,7% sur le territoire départemental. A l'inverse, 91% de son parc correspond à de grands logements, de plus de 4 pièces, contre 76% à l'échelle intercommunale, et 62% à l'échelle départementale. La commune de Châtres enregistre également une dynamique inverse de celle de la CC de Val Briard et de la Seine et Marne, puisqu'elle voit son parc de petits logements diminués, tandis que son parc de grands logements augmente.

### Une quasi-totalité de propriétaires



#### RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020



De plus, le locatif en 2017 ne représente que 3.2% de l'offre en logements, et uniquement privé. En effet, la ville ne recense pas de logement social<sup>3</sup>. La commune a cependant créé un logement à loyer modéré, derrière la mairie au 14 grande rue (cf : photo ci-contre). Il s'agit d'un petit collectif, destiné à héberger les employés communaux.

Ce type de logement pourrait pourtant permettre la satisfaction des besoins :

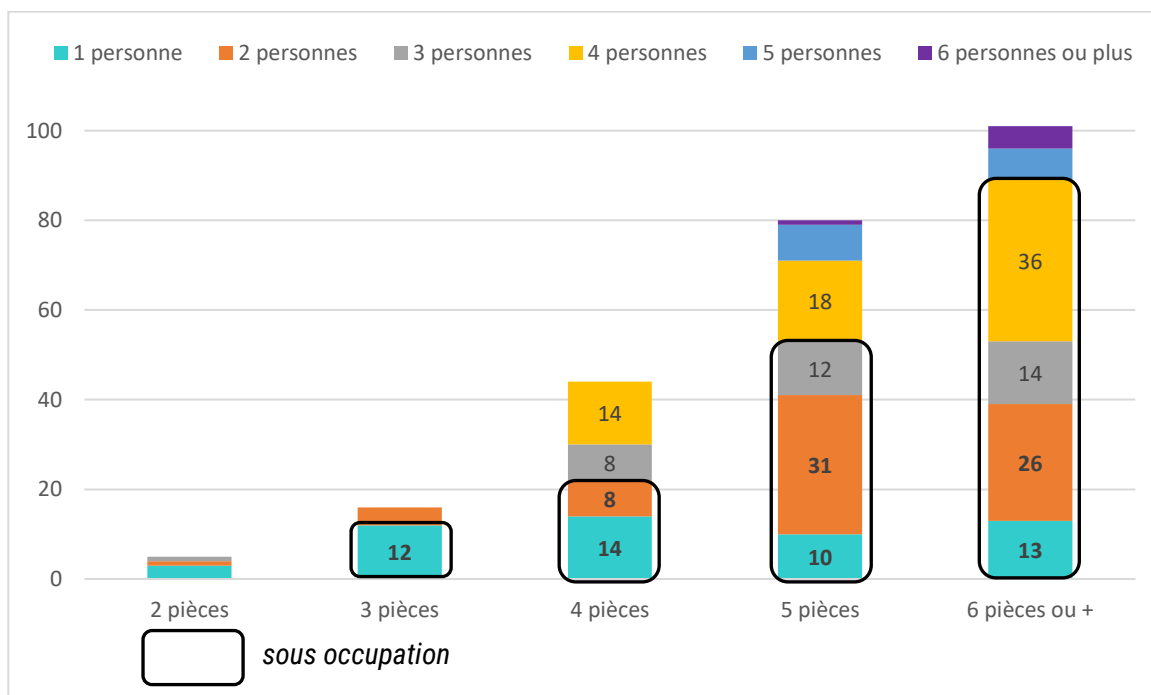
- des jeunes dé-cohabitants en début de parcours résidentiel,
- des foyers composés de une ou deux personnes désireuses de se maintenir dans le village,

- des employés de la zone logistique-

<sup>3</sup> logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

## Plus de la moitié des logements en sous-occupation

|                      | 1 personne | 2 personnes | 3 personnes | 4 personnes | 5 personnes | 6 personnes ou plus |
|----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| <b>1 pièce</b>       | 0          | 0           | 0           | 0           | 0           | 0                   |
| <b>2 pièces</b>      | 3          | 1           | 1           | 0           | 0           | 0                   |
| <b>3 pièces</b>      | 12         | 4           | 0           | 0           | 0           | 0                   |
| <b>4 pièces</b>      | 14         | 8           | 8           | 14          | 0           | 0                   |
| <b>5 pièces</b>      | 10         | 31          | 12          | 18          | 8           | 1                   |
| <b>6 pièces ou +</b> | 13         | 26          | 14          | 36          | 7           | 5                   |



REPARTITION DES MENAGES PAR RESIDENCE PRINCIPALE

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020

Si l'on met en regard la taille des résidences principales avec le nombre de personnes qui l'occupe, on constate une sous-occupation d'une partie des grands logements, en particulier les 5 pièces, qui sont majoritairement occupés par des ménages composés de 2 personnes, et relativement nombreux à être occupés par des personnes seules.

Ce phénomène est également visible pour les logements de 6 pièces, même si ceux-ci semblent davantage, et logiquement, occupés par des familles.

## 3.2.4. Un marché immobilier fortement tendu

|                        | 2007                |            | 2012                |            | 2017                |            |
|------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                        | nombre de logements | % du parc  | nombre de logements | % du parc  | nombre de logements | % du parc  |
| Résidences principales | 204                 | 93,4       | 220                 | 90,3       | 244                 | 91,2       |
| Résidences secondaires | 10                  | 4,6        | 9                   | 3,7        | 15                  | 5,7        |
| Logements vacants      | 4                   | 2          | 15                  | 6          | 8                   | 3,1        |
| <b>Ensemble</b>        | <b>219</b>          | <b>100</b> | <b>244</b>          | <b>100</b> | <b>268</b>          | <b>100</b> |

CATEGORIES DE LOGEMENTS ENTRE 2007 ET 2017

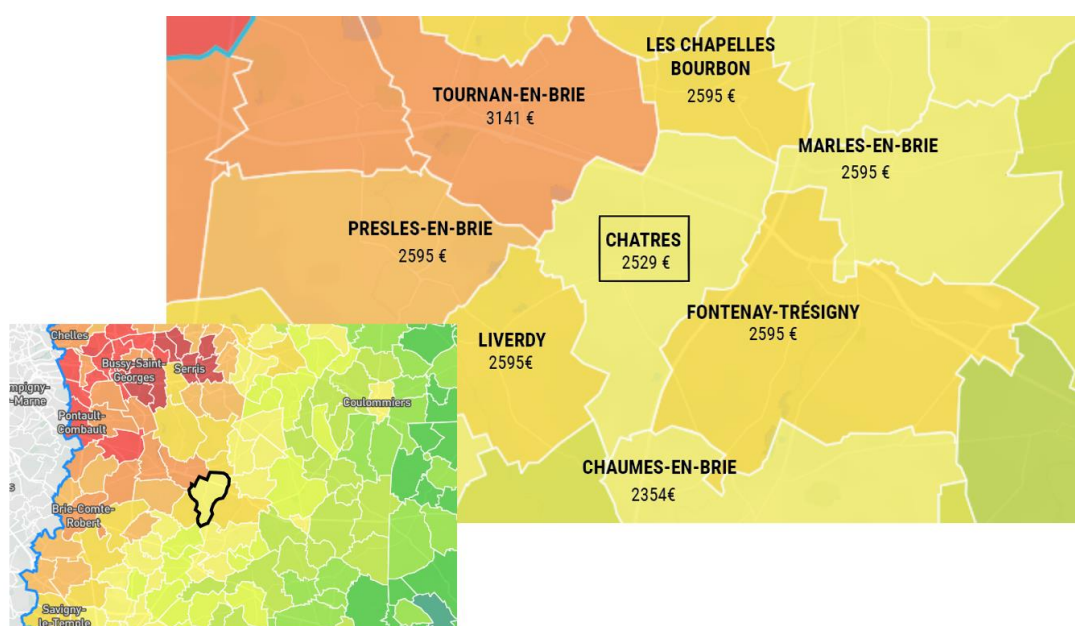
Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020

Le parc de logements de la commune de Châtres est composé, en 2017, à 91% de résidences principales et 5,7% de résidences secondaires. On observe entre 2012 et 2017, une augmentation du nombre de résidences secondaires, passant de 3,7% à 5,7%.

On peut également observer une baisse de la vacance dans le parc immobilier, passant de 6% en 2012 à 3,1% en 2017, traduisant une certaine tension du marché. En effet, on estime qu'un taux de vacance est raisonnable, c'est-à-dire, permettant de répondre à la rotation des ménages et ainsi au parcours résidentiel, autour de 6 à 7 %. Au-dessus, ce taux peut indiquer une problématique de logements obsolètes ou inadaptés à la demande. En revanche, un taux en dessous de 6% peut traduire une offre inférieure aux besoins, les biens ne restent pas sur le marché longtemps. Le taux Châtriot traduit donc une tension forte du marché du fait de l'attractivité de la commune.

### 3.2.5. Des prix immobiliers moyens sous influence de la deuxième couronne francilienne

Le prix immobilier moyen d'une maison en Seine et Marne est de 2720€/m<sup>2</sup> contre 2481€/m<sup>2</sup> à Châtres ce qui rend la commune plutôt attractive à l'échelle de la communauté de communes du Val Briard.



PRIX AU M<sup>2</sup> DES MAISONS – COMMUNES LIMITROPHES DE CHÂTRES

Sources : février 2020 - Meilleursagents.com et journal du net

La commune de Châtres semble faire partie des communes sous influence de la deuxième couronne francilienne, en termes de prix, cela s'explique notamment par une bonne accessibilité notamment liée à la présence de la N4.



PRIX AU M<sup>2</sup> DES MAISONS à CHÂTRES

Source : Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2021.

| Prix au m <sup>2</sup> | Châtres              | Seine et Marne        |
|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Maisons anciennes      | 2492€/m <sup>2</sup> | 2517 €/m <sup>2</sup> |
| Maisons neuves         | 4028€/m <sup>2</sup> | 3654€/m <sup>2</sup>  |

PRIX AU M<sup>2</sup> DES MAISONS à CHÂTRES

Source : journal du net – premier trimestre 2020

A une échelle plus réduite, on observe que les prix immobiliers sur châtres sont plus bas que la moyenne du département, permettant ainsi d'attirer des primo accédants.

|                                 | Châtres | Seine et Marne | Presles-en-Brie | Chaumes-en-Brie | Tournan-en-Brie |
|---------------------------------|---------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Prix au m <sup>2</sup> terrains | 280 €   | 223 €          | 280 €           | 220 €           | 339 €           |

PRIX AU M<sup>2</sup> DES terrains

Source : journal du net – premier trimestre 2020 et lefigaro.fr

En revanche les prix de terrain sont plus élevés, cela s'expliquant notamment par une certaine rareté de terrains nus (cf : analyse du potentiel de densification ci-après).

### 3.3. L'accueil des gens du voyage

La loi du 31 mai 1990, modifiée le 5 juillet 2000 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson, a imposé aux départements d'établir des schémas départementaux prévoyant « les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage » et a obligé les communes de plus de 5 000 habitants à réserver aux gens du voyage des terrains aménagés sous réserve de dispositions contraires au schéma départemental.

Ces aires d'accueil ont pour vocation le séjour des gens du voyage de quelques jours à quelques mois et doivent permettre à ces familles itinérantes de trouver un terrain digne et apte à les recevoir. Ils y trouveront des équipements sanitaires et de confort, nécessaires à leurs besoins quotidiens.

Par ailleurs, ces aménagements doivent faciliter l'intégration des familles dans la vie communale en laissant le libre choix de l'itinérance ou de la sédentarisation.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est élaboré conjointement par le Préfet et le Conseil Départemental. Il prescrit, au vu d'une évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter, leur destination, leur capacité et les communes d'implantation et définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées. Ce document a été approuvé en 2013 pour la période 2013-2019.

Les aires d'accueil doivent répondre aux besoins de séjours et de rassemblements :

- les aires de séjour sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables et peuvent aller parfois jusqu'à plusieurs mois. Le règlement intérieur de chaque aire, au vu de l'évaluation des besoins et des dispositions du schéma, fixe la durée de séjour maximum autorisée,
- les aires de grand passage sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes environ. Leur durée de stationnement est le plus souvent d'une semaine. Leurs motifs peuvent être culturels, familiaux et économiques.

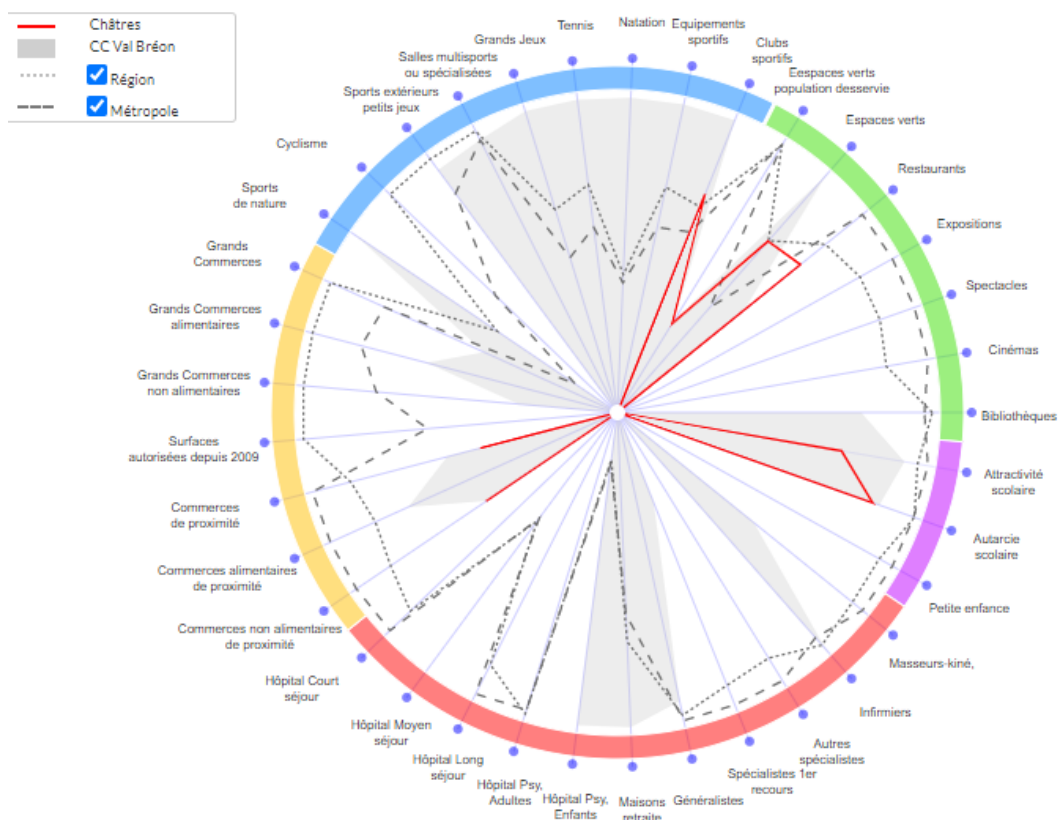
L'accueil des gens du voyage est géré par la Communauté de communes. La commune ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

### 3.4. Constats et enjeux : parc de logements

| Atouts/opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Points de fragilité/vigilance                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc immobilier récent, adapté au vieillissement de la population (normes PMR), bonne performance énergétique</li> <li>• Des projets de logement locatif initiés par la commune</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte vacance</li> <li>• Une sous occupation importante du parc</li> <li>• Offre de logements peu diversifiée, principalement de grandes tailles et en accession</li> <li>• Offre pratiquement exclusivement pavillonnaire</li> </ul> |
| Les grands enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la modernisation du parc de logements existants, son adaptation au maintien à domicile des personnes âgées...</li> <li>• Prendre en compte l'évolution du profil des ménages et les besoins des parcours résidentiels dans la production de logements : proposer une programmation variée : petits logements et locatifs</li> <li>• Préserver l'identité du centre-bourg et la conservation du patrimoine ancien, par un travail fin sur les formes urbaines et architecturales</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Les enjeux environnementaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la réhabilitation de logements pour limiter les dépenses énergétiques et les émissions de Gaz à effet de serre</li> <li>• Limiter les besoins d'extension urbaine en favorisant la reprise de logements existants, corps de ferme, et la construction dans les enveloppes urbaines</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 4. Les équipements aux personnes

Synthèse sur les niveaux d'équipements de la commune de Châtres par rapport au territoire de CC Val Bréon



— En rouge : les niveaux d'équipements (rapportés à la population) de chaque domaine (éducation, santé, sports, commerces, loisirs) pour la commune sélectionnée.

■ En gris (a-plat de couleur) : les niveaux d'équipements observés sur le territoire de référence.

- Si la courbe rouge est au-dessus de l'a-plat gris : la commune est en moyenne mieux équipée que le territoire de référence.

- Si la courbe rouge est en-dessous : la commune est moins bien équipée dans le domaine considéré.

La lecture est similaire si l'on rajoute les niveaux franciliens ou métropolitains.

Attention : les courbes régionales et métropolitaines semblent varier selon les territoires sélectionnés. Il s'agit d'un effet d'affichage (la rosace se recalibrant automatiquement sur les niveaux d'équipements les plus importants). L'objectif étant bien de comparer des territoires entre eux.

EQUIPOMETRE DE CHATRES - Source : IAU

L'équipomètre de l'IAU permet d'apprécier le niveau d'équipements d'une commune et la dépendance aux équipements du territoire de la communauté de communes du Val Briard, de la région ou de la métropole parisienne.

Compte tenu de la taille de la commune de Châtres, on observe que le territoire communal est fortement dépendant des communes environnantes.





#### 4.1. Les équipements scolaires et para scolaires

L'école Robert Féry accueille en 2020, 93 élèves, de la maternelle au CM2 répartis en 4 classes.

L'école a une capacité de 4 classes, chaque classe pouvant accueillir jusqu'à 28 élèves, soit une capacité totale de 112 élèves.

| Année Scolaire | PS/MS | GS/CP | CE1/CE2 | CM1/CM2 | TOTAL |
|----------------|-------|-------|---------|---------|-------|
| 2015/2016      |       |       |         |         | 96    |
| 2016/2017      |       |       |         |         | 93    |
| 2017/2018      |       |       |         |         | 91    |
| 2018/2019      | 26    | 28    | 18      | 25      | 97    |
| 2019/2020      | 20    | 28    | 21      | 21      | 90    |
| 2020/2021      | 18    | 25    | 25      | 25      | 93    |

OCCUPATION DE L'ÉCOLE ROBERT FÉRY – PÉRIODE 2018-2021

Source : données ville – data.education.gouv

L'école connaît donc actuellement un taux d'occupation de 83%.

Entre les rentrées 2015 et 2020, les effectifs ont évolué de manière fluctuante, avec un taux maximum atteint en 2018, avec 97 élèves, soit un taux d'occupation de 86,6%.

Un accueil périscolaire est assuré en parallèle au sein de l'école et de la salle polyvalente à proximité. Celle-ci ayant une capacité limitée, en termes de superficie et d'offres de stationnement, un projet de création d'un nouvel équipement est prévu à l'arrière de l'école, créant ainsi un pôle d'équipements communaux.

Pour la petite enfance, la Communauté de communes a mis en place un service de relais d'assistantes maternelles.

Les lycéens et les collégiens fréquentent quant à eux les établissements scolaires de Fontenay-Trésigny, de Gretz-Armainvilliers et de Tournan-en-Brie.

#### 4.2. Les équipements associatifs

Châtres compte parmi les équipements culturels et sportifs une salle polyvalente et un local associatif.

Au niveau de la vie associative, on retrouve sur la commune :

- un foyer rural : il compte environ 130 membres et propose des activités culturelles et sportives variées pour petits et grands,
- un comité des fêtes qui organise plusieurs manifestations au cours de l'année,
- une association sportive.

Ces associations sont actives et participent au dynamisme et à la vie du village. Toutefois, elles sont installées dans un local étroit qui restreint leur développement.

### **4.3. Les équipements sanitaires et sociaux**

Les équipements sanitaires et sociaux les plus proches sont répartis sur les communes de Gretz-Armainvilliers et de Fontenay-Trésigny.

L'hôpital le plus proche se trouve à Brie-Comte-Robert, commune située à une vingtaine de kilomètres.

### **4.4. Les équipements administratifs et de services**

La commune possède comme équipements :

- la mairie,
- le cimetière,
- un bâtiment pour les services techniques.

Un service d'assistance aux personnes dépendantes ainsi qu'un service de portage de repas à domicile sont également à la disposition des habitants.

Le cimetière n'a pas besoin d'agrandissement à moyen terme.

### **4.5. Les équipements sportifs et récréatifs**

Aujourd'hui un terrain multisport est localisé à l'arrière de l'école.

### **4.6. La desserte en communication électronique**

Le Département de Seine-et-Marne a adopté, en décembre 2010, un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) visant à généraliser le déploiement de l'accès à Internet très haut débit.

Le SDTAN est un document opérationnel de court, moyen et long terme décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique du département. Il identifie les moyens d'y parvenir, dans l'optique notamment de mobiliser tous les acteurs concernés autour d'un projet. Il prévoit d'apporter progressivement le très haut débit sur tout le territoire, soit dans un premier temps par l'évolution du réseau téléphonique de France Télécom ou d'autres technologies hertziennes (satellite, WiMax, nouvelle génération de téléphonie mobile...), soit par le déploiement d'ici dix ans de la fibre optique depuis le réseau Sem@for77, délégataire, qui construit et exploite ce réseau depuis 2006, dans le cadre d'une concession de 20 ans.

La délégation de service public pour le déploiement d'un réseau fibre optique à très haut débit à l'attention des entreprises et des services publics, mise en place par le Département de Seine-et-Marne, a été transférée au Syndicat mixte Seine-et-Marne Numérique.

La commune Châtres est couverte par deux NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) situés sur les communes de Liverdy-en-Brie et Tournan-en-Brie. Il s'agit de centraux téléphoniques de France Télécom desquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quelque-soit leur fournisseur ADSL. 96,3% des logements châtreux ont accès au Très Haut Débit. La fibre a commencé à être déployé sur la commune en 2021, en 2023, 93% des logements ont un accès à la fibre.



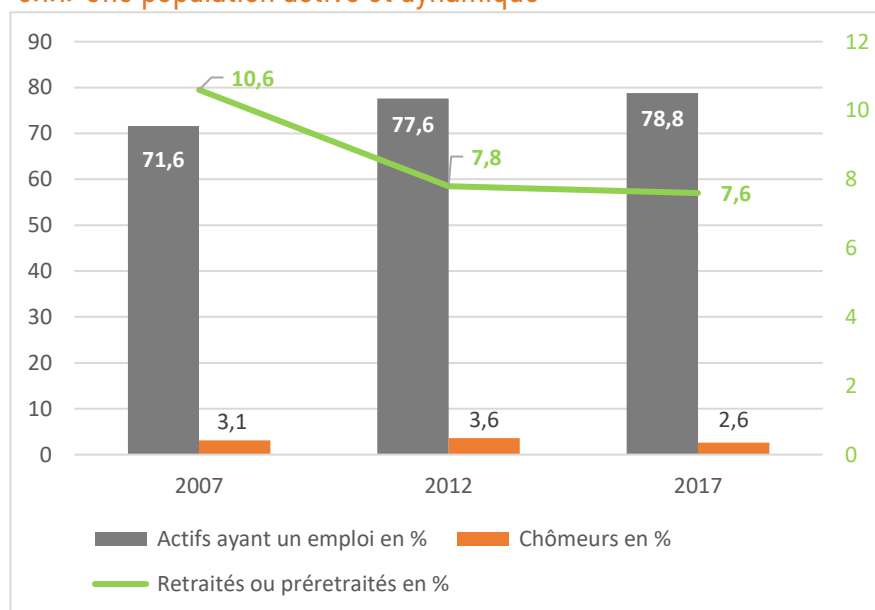
## 4.7. Constats et enjeux : équipements et services

| Atouts/opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Points de fragilité/vigilance                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Densité d'équipements proportionnelle à la taille de la commune de Châtres</li> <li>Services publics minimums assurés (école, mairie, espace de loisirs, salle polyvalente, ...)</li> <li>Projet d'équipement pour répondre aux besoins de la croissance démographique et ainsi saturation de la salle polyvalente actuelle</li> <li>Un raccordement pratiquement total de la fibre</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dépendance aux communes limitrophes pour services, commerces</li> </ul> |
| Les grands enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer des synergies avec les communes environnantes</li> <li>Maintenir l'école, et anticiper le maintien d'une croissance démographique importante</li> <li>Anticiper le vieillissement de la population par des équipements et services adaptés et favorisant leur maintien dans les communes,</li> <li>Répondre aux besoins des plus jeunes qui représentent près de 30% de la population</li> </ul> |                                                                                                                |
| Les enjeux environnementaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir les services et équipements au plus près de la population pour inciter leur accès par la marche et le à vélo et ainsi limiter les déplacements automobiles et donc les émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                |

## 5. Emploi et développement économique

### 5.1. La population active

#### 5.1.1. Une population active et dynamique



POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE

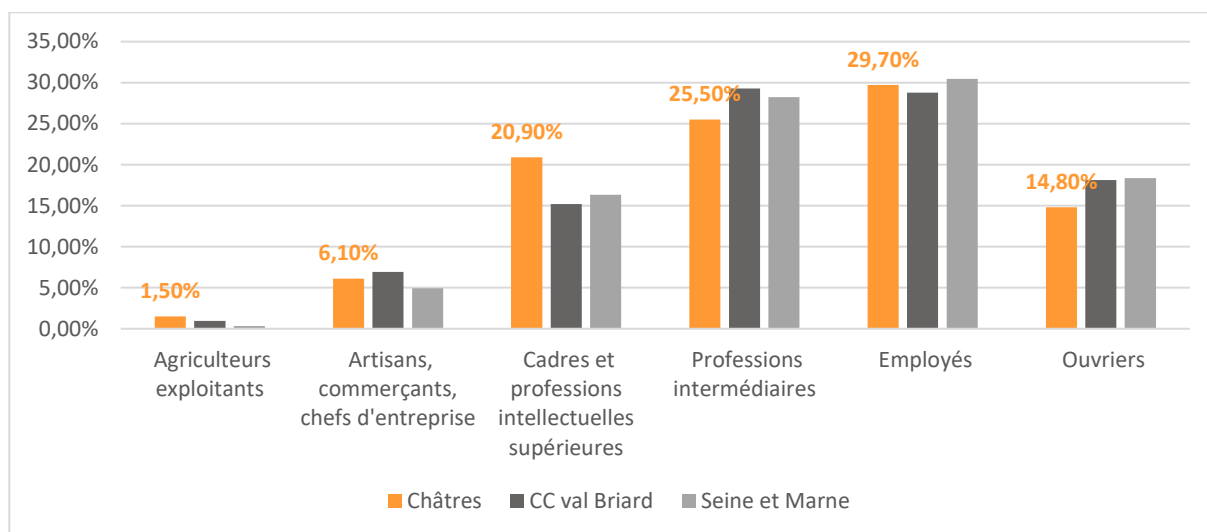
Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Entre 2007 et 2017, le taux d'actif a augmenté de près de 7 points.

Le taux de chômage (3,6%) est très inférieur à celui du canton (6%) et du département (7%), révélateur du dynamisme économique du secteur.

Le nombre de retraités tend à diminuer, dans la mesure où une part des retraités de la région francilienne ne finit pas ses jours en Île-de-France, mais dans une région d'origine ou prisée pour son calme et sa sérénité ou bien en ville afin de bénéficier des services et commerces.

### 5.1.2. Des actifs aux profils divers

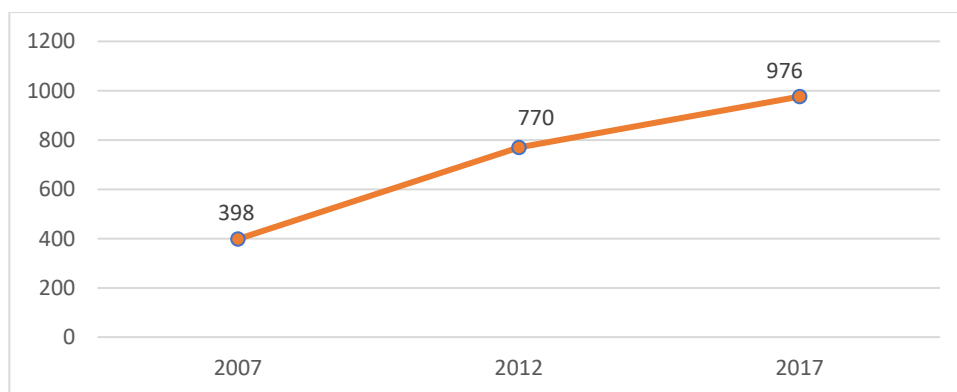


#### POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

On observe que la commune de Châtres attire des habitants aux profils différents, à la fois les cadres supérieurs (20.9% de la population active châtriot), que les professions intermédiaires (25.5%) ou salariés (29.7%).

### 5.1.3. Un nombre d'emplois locaux en constante augmentation ...



#### EVOLUTION DE L'EMPLOI ET L'ACTIVITE SUR CHATRES de 2007 à 2017

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Le nombre d'emplois sur Châtres est en constante hausse depuis 2007, passant de 398 emplois, en 2007, à 976 en 2017, cela s'explique notamment par la livraison définitive de la ZAC du Val Bréon, en 2010.

|                                                           | Châtres | CC Val Briard | Liverdy | Les Chapelles Bourbon | Fontenay-Trésigny | Seine et Marne |
|-----------------------------------------------------------|---------|---------------|---------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Indicateur de concentration d'emploi <sup>4</sup> en 2017 | 292,6   | 54,5          | 16,8    | 23,3                  | 79,3              | 73,8           |

#### COMPARAISON DES CONCENTRATIONS D'EMPLOI

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

<sup>4</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

La commune de Châtres a la particularité d'avoir une concentration d'emplois très importante, de 292,6 en comparaison par exemple aux autres communes de la CA du Val Briard en moyenne de 54,5. Ce qui signifie que la commune de Châtres accueille proportionnellement plus d'emplois que d'actifs. Châtres joue ainsi un rôle important et structurant en termes d'emplois à l'échelle de la CC du Val Briard et du territoire plus élargi.

Les emplois de Châtres, et notamment de la ZAC du Val Bréon semble cependant ne pas profiter aux châtriots.

#### 5.1.4. ... mais une forte dépendance au bassin d'emploi francilien

En effet, seulement 11% des actifs châtriots travaillent dans la commune, soit 36 personnes sur les 334 actifs.

|                                                    | 2007                   |            | 2012                   |            | 2017                   |            |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                                                    | Nombre de travailleurs | %          | Nombre de travailleurs | %          | Nombre de travailleurs | %          |
| dans la commune de résidence                       | 19                     | 6,4        | 28                     | 9          | 36                     | 11         |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 278                    | 94         | 286                    | 91         | 297                    | 89         |
| <b>Ensemble</b>                                    | <b>297</b>             | <b>100</b> | <b>315</b>             | <b>100</b> | <b>334</b>             | <b>100</b> |

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT à Châtres

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020

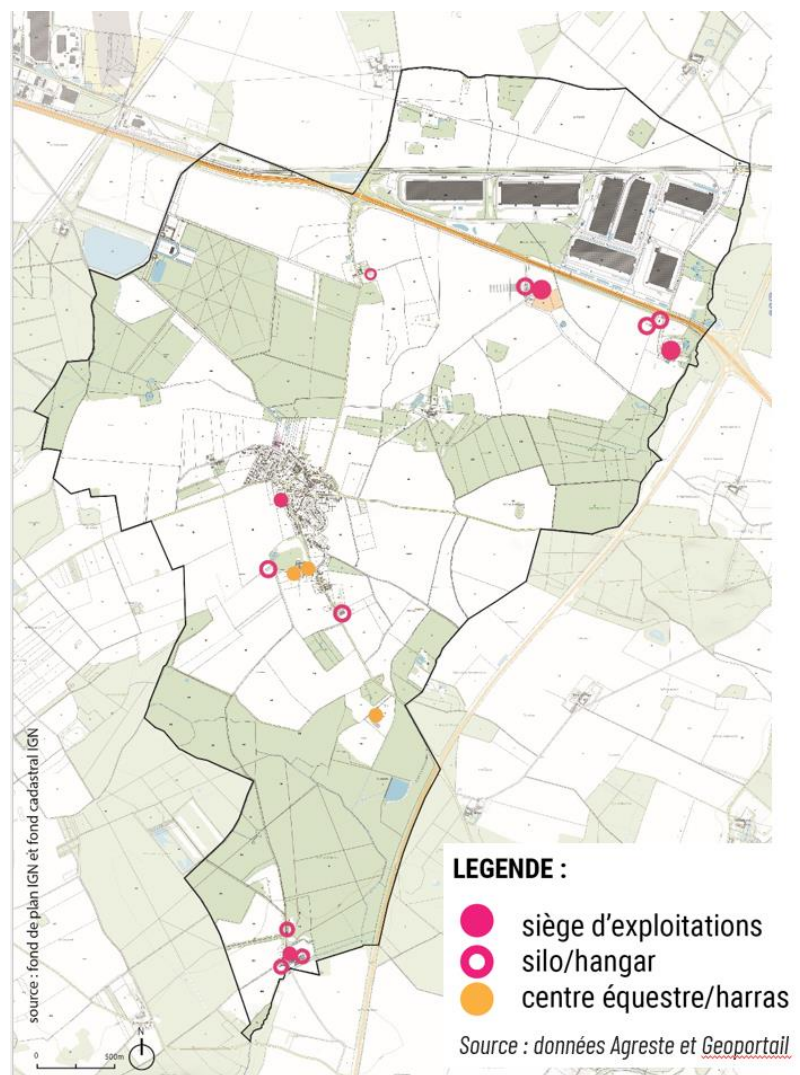
Seuls 11% des actifs déclarent travailler dans la commune (intégrant les personnes travaillant en télétravail). Les actifs restants trouvent pour moitié un emploi dans les pôles Seine-et-Marnais et pour l'autre moitié, en région parisienne. Les importantes migrations journalières que ces chiffres supposent sont corroborées par le fort équipement des ménages en véhicules. Plus de 99% des ménages, la quasi-totalité, sont équipés d'au moins un véhicule.

L'implantation de la zone d'activités de Val Bréon a en grande partie contribuer à l'augmentation du nombre d'emplois sur Châtres, passant de 645 en 2009 à 856 en 2014 (soit une augmentation de 211 emplois). Mais les emplois créés ne semblent pas, ou très peu, profiter aux châtriots.

Les pôles d'emplois locaux majeurs sont :

- la zone logistique de Val Bréon qui offre un millier d'emplois,
- Marne la vallée facilement accessible par la RD1036 et l'A4,
- Gretz-Armainvilliers, Presles-en-Brie et Tournan-en-Brie : pour les activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales,
- Fontenay-Trésigny : vocation logistique, artisanale, industrielle, PME, et dans une moindre mesure à La Houssaye-en-Brie (pôle logistique).

## 5.2. L'activité agricole et ses besoins



| Indicateurs                                                                    | Châtres |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <u>Nombre total d'exploitations 2010</u>                                       | 7       |
| <u>Nombre total d'exploitations 2000</u>                                       | 7       |
| <u>Superficie agricole utilisée 2010</u>                                       | 530     |
| <u>Superficie agricole utilisée 2000</u>                                       | 523     |
| <u>SAU moyenne par exploitation 2010 (ha)</u>                                  | 75,7    |
| <u>Évolution de la SAU des moyennes et grandes exploitations 2010/2000 (%)</u> | - 11,3  |

ENSEMBLE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES 2010s

Source : Agreste – recensements agricoles et estimations pour les communes diffusibles

### 5.2.1. Présentation de la structure agricole

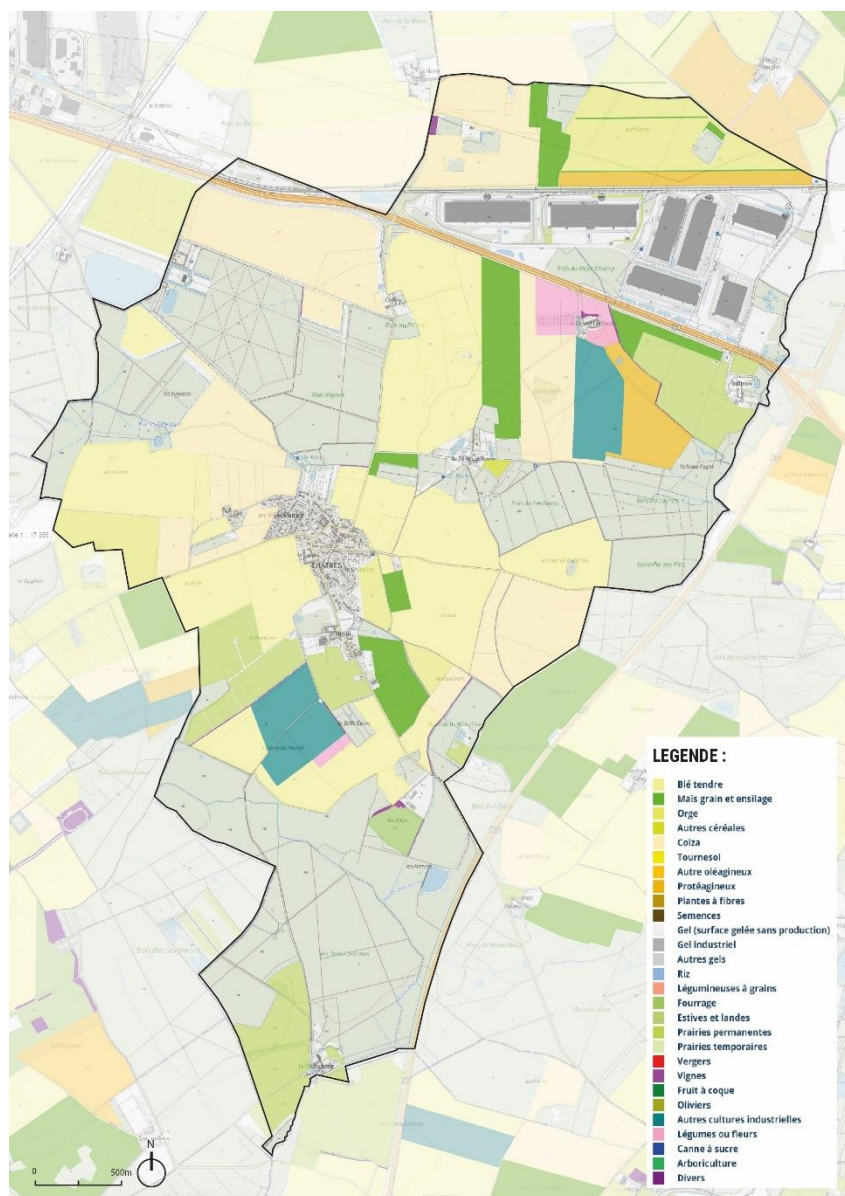
Le village est originellement fondé sur une activité rurale basée sur l'agriculture. Même si aujourd'hui cette activité n'est plus le principal moteur économique en matière d'emplois, seulement 1,5% des actifs de Châtres travaillent dans le domaine agricole (cf : 3.1.3 Analyse des CSP de Châtres), elle reste le gestionnaire d'un vaste territoire et le garant du caractère et du paysage de Châtres.

Depuis les années 1960, l'activité agricole a subi de profondes mutations. Traditionnellement tournés vers un système de type polyculture, les exploitants agricoles du bassin se sont orientés vers un système de production intensive fondé sur les grandes cultures céréalières.

En effet, l'économie rurale est spatialement la plus développée assurant la gestion et l'entretien de la plus grande part du territoire communal. En 2010, la superficie agricole utilisée était estimée à 530 ha dont 526 ha en terres labourables et 7 sièges d'exploitations agricoles se partageaient le territoire.

< LOCALISATION DES EXPLOITATIONS ET BATIMENTS  
ANNEXES

Source : données agreste et <http://entreprises.lefigaro.fr/>



REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2019

Source : Géoportail

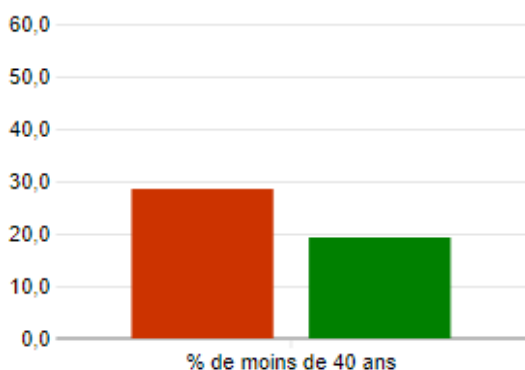
En jaune sur la carte ci-contre, dominant les cultures céréalières (blé, orge, tournesol...), le colza (en rosé), le maïs (en vert) et en bleu les autres cultures industrielles.

Une grande partie des terrains est classée en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) et AOP (Appellation d'Origine Protégée) pour le Brie de Meaux et le Brie de Melun. Ces fromages au lait cru à pâte molle font preuve d'une grande renommée.

Parmi les autres activités agricoles, la commune compte des élevages.

Les élevages en fonction de leurs caractéristiques et des nuisances qu'ils sont susceptibles d'engendrer, sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). L'évolution de la réglementation impose des distances minimales (de 25 à 100 m selon les types d'élevage) autour des espaces (extérieurs ou bâtis) à respecter entre tout nouveau logement non agricole et l'exploitation d'élevage dès lors que celui-ci est susceptible du fait du nombre de bêtes, d'induire des nuisances pour le voisinage. Cette distance vise à ne pas autoriser de nouveaux logements qui seraient alors soumis aux nuisances et à la préservation de l'exploitation.

Par ailleurs, les bâtiments agricoles traditionnels ne sont, le plus souvent, plus adaptés aux engins et aux contraintes actuelles. La construction de nouveaux bâtiments adaptés est indispensable au maintien des équilibres économiques et la reconversion des édifices désaffectés, nécessaire à la pérennité du patrimoine rural.



LES CHEFS D'EXPLOITATION ET COEXPLOITANTS EN 2010

Source : Agreste – recensements agricoles 2010 et estimations pour les communes diffusibles

Les chefs d'exploitation sont plus jeunes qu'à l'échelle nationale, 28,6% des exploitants en 2010 avaient moins de 40 ans à Châtres, contre 19,4% à l'échelle nationale. Néanmoins, la question du départ à la retraite et de la reprise, voir maintien, des exploitations posent question pour les années à venir.



### 5.2.2. La circulation agricole



*Schéma des circulations agricoles*

La commune a un fort caractère rural et est donc parcourue par les engins agricoles.

Cette circulation s'étend sur l'ensemble de l'année avec quelques temps fort :

la période estivale des récoltes céréalières,  
la période automnale pour la récolte des betteraves.

Dans la mesure où certaines fermes se situent à proximité directe du centre bourg et que le village est cultivé de part et d'autre, les engins agricoles peuvent être amenés à traverser le tissu urbain.

Ceci peut constituer une difficulté car les routes n'ont pas été dimensionnées pour le passage de ces véhicules, les rues sont donc souvent trop étroites.

En outre, la visibilité aux carrefours et le stationnement des véhicules sur le bas-côté, peuvent également être gênants pour leur circulation.

Comme l'illustre la carte ci-contre, la circulation agricole se réalise essentiellement du Nord au Sud via la RD 144 et la RD 96 sur Châtres.

Bien que cet itinéraire permette de desservir l'ensemble du territoire, il impose une traversée du village, un secteur difficile pour la circulation et le croisement de véhicules poids lourd, bus ou encore engins agricoles.

### 5.2.3. L'activité équestre

L'activité équestre est également bien développée sur le territoire châtriot. Deux centres équestres ont été recensés dans la commune et sont pour la plupart liés à une exploitation agricole plus traditionnelle. Ces activités sont en plein essor et les grandes étendues prairiales ainsi que les terres agricoles de moindre valeur sont favorables à leur développement.



**PROGRAMME REGIONAL DE LA FORET ET DU  
BOIS D'ÎLE-DE-FRANCE**  
2019-2029

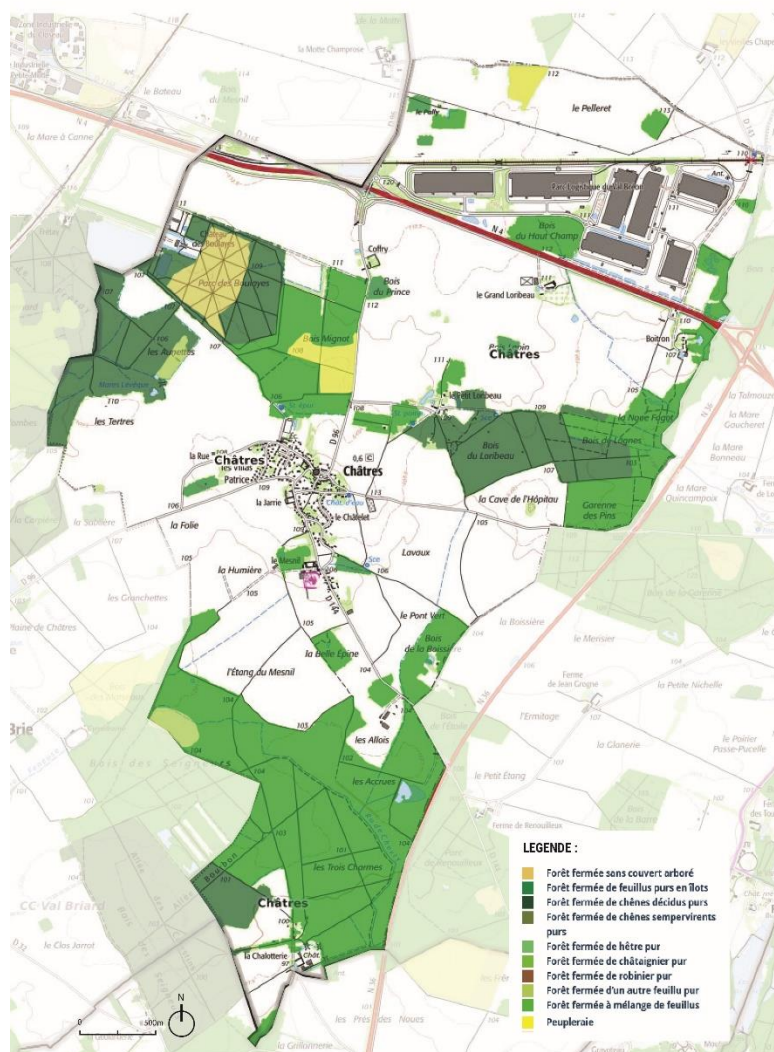
### 5.3. L'activité forestière et ses besoins

Le nouveau Programme Régional de la Forêt et du Bois (PFRB), document stratégique, élaboré en collaboration par le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris et la présidente du conseil régional, a été approuvé par arrêté ministériel le 21 janvier 2020 par le ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation. Il décline à l'échelon régional le Programme National de la Forêt et du Bois (PNFB) issu de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

Le PFRB fixe les orientations de la politique forestière régionale et les actions à mettre en place afin de développer et de garantir les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts franciliennes pour les dix prochaines années en Île-de-France. Il s'articule autour de cinq orientations stratégiques :

- OS 1 : gérer nos forêts de manière dynamique, durable et multifonctionnelle dans un contexte de changement climatique ;
- OS 2 : renforcer la compétitivité et l'emploi de la filière bois régionale et interrégionale ;
- OS 3 : encourager les dynamiques territoriales ;
- OS 4 : répondre aux attentes sociétales en matière de nature, de paysage et d'accueil du public ;
- OS 5 : communiquer sur la gestion forestière, la biodiversité, la filière forêt-bois et ses métiers.

Les espaces boisés de Châtres s'étendent sur un tiers du territoire communal (460 hectares). Ils sont assez variés allant du boqueteau ponctuant la plaine agricole à la forêt de plusieurs dizaines d'hectares. Leur présence est liée à la nature du sol, humide et argileux.



Localisation des forêts et types dominants

Source Geoportail – Localisation de 32 types de forêts – Institut National de l'information géographique et forestière

Le Bois des Seigneurs, situé au Sud du territoire communal, est répertorié parmi les massifs boisés de plus de 100 ha. Au Nord-Est, le couvert boisé est composé de plusieurs boisements de taille moyenne comme le Bois de Lognes ou le Bois du Loribeau accolés les uns aux autres formant un massif plus dense. Cet ensemble forestier marque la limite communale et forme une barrière visuelle rendant le village et la ZAC imperceptibles depuis la RD 1036.



## 5.4. Le développement économique et l'artisanat

### 5.4.1. La ZAC du Val Bréon I



La commune comprend sur son territoire une importante zone logistique « ZAC du Val Bréon », implantée à l'extrémité Nord. Avec une surface de 140 ha, ce parc logistique est actuellement la plus importante zone d'aménagement privé d'Île-de-France.

Située au carrefour des RD1004 (axe Paris - Strasbourg) et RD 1036 (liaison Meaux - Melun et en connexion avec A4 au Nord et A5 au Sud), bordée par la voie ferrée la zone d'activités est un pôle stratégique pour le développement logistique.

Cette opération est composée de très grands bâtiments (plusieurs hectares par édifice) dont la plupart sont équipés d'un embranchement ferré. Cependant ce mode de transport des marchandises est encore très largement sous-utilisé du fait du manque de compétitivité des transports ferrés (leur coût reste élevé) mais surtout du manque de souplesse par rapport à la desserte routière. Il s'agit cependant d'une opération qui est susceptible de connaître une valorisation dans le cadre de la progression des principes de développement durable qui pourrait rendre de plus en plus coûteuses les pénalités d'émission de gaz à effet de serre.

Un pôle de restauration a ouvert en 2020, permettant aux salariés et au public sur place de pouvoir se restaurer.



La zone offre environ 1100 emplois dont la plupart sont peu qualifiés.

Or s'il existe à proximité de Châtres plusieurs gares RER, il n'y a pas de transports collectifs performants pour assurer la desserte de la zone logistique depuis les gares. Celle-ci est assurée par des bus OPTILE, Organisation professionnelle des transports d'Île-de-France, bus financés par des entreprises privées. En effet, la ligne 409 qui dessert Châtres ne dessert pas la ZAC du Val Bréon. De plus, une partie des emplois de ces entreprises sont à des rythmes horaires particuliers, peu compatibles avec un fonctionnement de lignes de bus, heures creuses/heures pleines.

Des projets sont à l'étude afin de renforcer le report modal vers le ferré (liaison vers Paris Est), notamment à travers le prolongement de la ligne du RER E depuis Tournan-en-Brie pour desservir la ZAC, mais aussi pour le transport de



marchandises, limitant les flux de poids lourds sur le site. En effet, l'activité liée à la logistique entraîne un nombre important de flux de poids lourds ainsi que de stationnement. Certains dysfonctionnements sont présents liés à une absence d'aires de stationnement à l'est du site, créant des situations de congestions et de stationnement sur la voirie.

Cette zone constitue donc un enjeu majeur du territoire notamment à travers la nécessité de favoriser les transports les moins polluants tant pour le fret que pour les déplacements des salariés et des usagers.

#### 5.4.2. La ZAC du VAL Bréon II



La zone a vocation à être étendue dans le cadre du Val Bréon II, à moyen/long terme. Elle s'étendra sur 150 hectares, entre la zone logistique Val Bréon I, et le siège de la communauté de communes du Val Briard (CCVB), la Ferme Communautaire Jean-Jacques Barbaux aux Chapelles-Bourbon. La programmation envisage :

- 45% du site accueillera des entreprises économiques diverses (logistique, industriel, tertiaire, services). - une place sera réservée aux PME/PMI,
- un hébergement touristique et un lieu de restauration,
- une nouvelle station d'épuration.

En termes de déplacements, le projet prévoit :

- un réseau de circulations douces, permettant de relier les 2 zones du Val Bréon aux bourgs de Châtres et des Chapelles-Bourbon
- confortation du réseau viaire existant, notamment les accès par N36 et la N4 avec création de giratoires,
- le franchissement de la voie ferrée pour relier les 2 zones,
- le contournement du village des Chapelles-Bourbon,



### 5.4.3. L'artisanat

Sont des entreprises artisanales :

Les entreprises exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services,

Les entreprises dont le nombre de salariés doit être inférieur ou égal à 10 à la création. En cas de dépassement de ce seuil, elles peuvent rester immatriculées au Répertoire des Métiers sous certaines conditions, c'est ce que l'on appelle le « droit de suite ».

Selon les données de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Châtres compte, en 2018, 11 artisans dont :

- 6 dans le domaine du bâtiment,
- 2 dans le domaine de la fabrication,
- dans le domaine des services.

### 5.5. Le commerce et les services

La commune ne dispose d'aucun local commercial sur son territoire. Néanmoins, un distributeur de baguettes est à disposition des habitants.

Les habitants se rendent dans les communes voisines de Fontenay-Trésigny, Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie qui disposent d'une offre de commerces et de services variée.

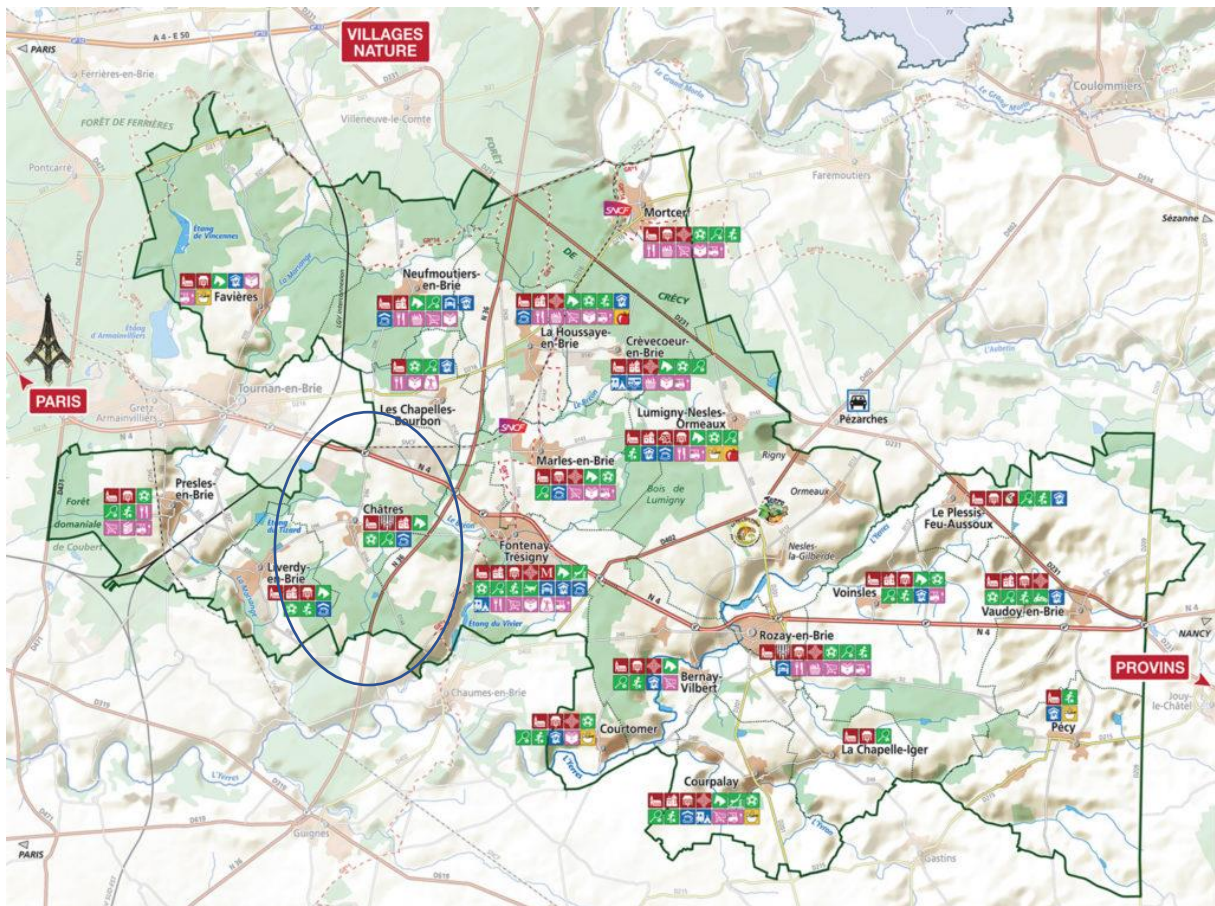
### 5.6. L'économie touristique et Les loisirs

La Seine-et-Marne est la seconde destination touristique d'Île-de-France et possède la deuxième capacité d'hébergement de la région. Par ailleurs, le secteur du tourisme se révèle être le deuxième employeur du territoire. Cela tient à la richesse du patrimoine historique et naturel du département, ainsi qu'à la présence du parc Eurodisney (à 30 km de Châtres).

Deux axes sont susceptibles de concerner l'urbanisme :

- le développement des structures d'accueil touristique,
- le développement du tourisme naturel.

#### 5.6.1. Un tourisme champêtre et patrimonial



Sites touristiques sur le territoire communautaire du Val Briard

Source : site internet de la CC Val Briard

L'activité touristique est un autre pan de l'activité économique de la commune.

Les activités touristiques tournent autour de l'attrait champêtre, la renommée gastronomique, le patrimoine bâti historique et les sentiers de randonnée. De nombreuses mesures sont prises en faveur de l'entretien des sentiers ainsi que pour la mise en place d'espaces d'accueil valorisés par un mobilier urbain adapté.

### 5.6.2. Les circuits de randonnée



Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) a été adopté en 2013 par le Conseil départemental. Il a pour objet de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée, mais aussi par la faune et la flore locales. Par ce dispositif, 6 000 km de chemins ruraux sont protégés en Seine-et-Marne.

Ce plan identifie les chemins suivants sur le territoire de Châtres :

1. CR de la Boissière (636m)
2. CR n°4 de Châtres à la Boissière (1021m)
3. Le PU route de Chaumes (268m)
4. PU rue de Liverdy (266m)
5. PU rue du Mesnil (330m)
6. RD n°143 de Marles en Brie aux Chapelles Bourbon (181m)
7. RD n°44 de Châtres à chaumes (662m)
8. RD n°96 de Coubert à Meaux (906m)

Ce schéma est relayé par le CODERANDO le comité départemental de la randonnée pédestre qui gère les chemins de randonnée de Seine-et-Marne.

C'est sur ce dernier point que la commune a un atout car elle est desservie par un réseau de chemins qui peuvent servir à la pratique de randonnées pédestres ou équestres.

### 5.6.3. L'hébergement touristique

La commune offre un panel d'hébergements touristiques traditionnels avec des gîtes en location au week-end, à la semaine ou au mois (gîtes de « La Croix de Jarrie »), des chambres d'hôtes (« Le Portail Bleu ») ou plus atypique comme « La cabane du petit Lorieau ».

## 5.7. Constats et enjeux : emploi et développement économique

| Atouts/opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Points de fragilité/vigilance                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un nombre d'emplois importants</li> <li>• Un cadre paysager et une offre résidentielle favorable au tourisme</li> <li>• Une activité agricole importante pour le territoire</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une économie globale qui profite peu aux châtriots</li> <li>• Une forte dépendance au vaste territoire : bassin d'emplois, commerces, services</li> <li>• Un contexte emploi/logements qui crée une dépendance forte à la voiture</li> </ul> |
| Les grands enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer une offre de logements adaptée aux actifs du bassin de vie et notamment aux actifs de la ZAC du Val Bréon</li> <li>• Permettre le développement de la ZAC du Val Bréon II</li> <li>• Développer l'éco tourisme</li> <li>• Protéger l'activité agricole existante et permettre sa modernisation</li> </ul>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Les enjeux environnementaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les déplacements domicile-travail grâce à une mixité de l'habitat répondant aux besoins des employés sur la commune</li> <li>• Préserver les espaces agricoles et forestiers de l'urbanisation</li> <li>• Utiliser le développement touristique comme levier de mise en valeur et de protection des paysages, des continuités écologiques et des activités agricoles.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## 6. L'ORGANISATION URBAINE ET PAYSAGERE

Les espaces urbanisés se répartissent entre :

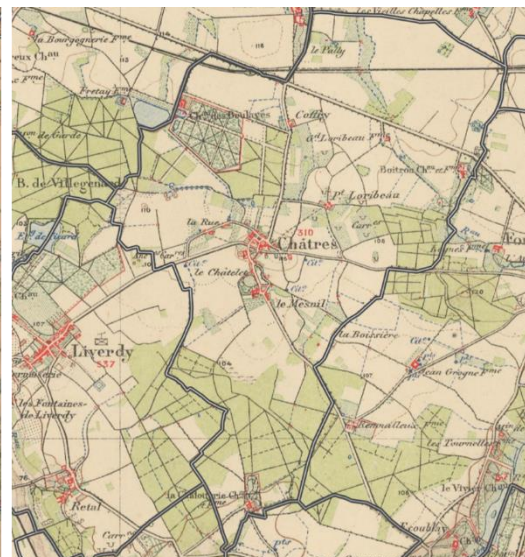
- **le village**, au centre du territoire, constituant la partie la plus agglomérée. Il est entouré de terres agricoles. La forte présence du végétal à l'intérieur du tissu et en bordure assure une bonne intégration de cet ensemble bâti au sein des espaces cultivés ouverts ;
- **les hameaux** de La Rue et du Petit Loribeau,
- les **fermes et les demeures résidentielles**, dispersées à l'échelle de la commune, formant de petites unités isolées qui s'insèrent plutôt bien dans leur environnement.
- la **zone logistique du Val Bréon**, au Nord. Le traitement paysager de la zone doit permettre de limiter au maximum son impact dans le paysage notamment en bordure de la RD1004 .

### 6.1 Le développement urbain de Châtres

Les origines remontent au XII<sup>ème</sup> siècle. A cette époque, Châtres vivait autour de ses fermes, de quelques habitations rurales et de son église. Ce noyau urbain réduit correspond au centre du village actuel.

Les constructions ancestrales qui composent ce noyau sont disposées perpendiculairement ou parallèlement à la voirie de desserte. Les façades ou les pignons sont le plus souvent à l'alignement par rapport à l'emprise publique créant une continuité bâtie quasi exclusivement minérale. Toutefois, contrairement à la plupart des centres anciens, ce tissu ancestral ne présente qu'une très faible densité bâtie, trace de son passé de hameau.

Cartes historiques de Châtres – Cassini (18<sup>e</sup>) – Etat Major (19<sup>e</sup>) - 1900



Source : Geoportail

De nouvelles entités sont venues peu à peu se greffer à ce noyau. Les extensions du XX<sup>ème</sup> siècle illustrent le phénomène de résidentialisation des communes rurales en région Île-de-France. Elles se sont développées le long d'anciens chemins ruraux et dans les interstices non bâtis. Il s'agit principalement de pavillons individuels implantés au milieu de la parcelle. Le dessin parcellaire est plutôt régulier et répétitif. Les constructions sont alignées parallèlement à la voirie de desserte ou sous la forme de lotissements. Les voies en impasse sont préférées par les habitants qui y voient une limitation de la circulation routière et donc des risques et des nuisances.

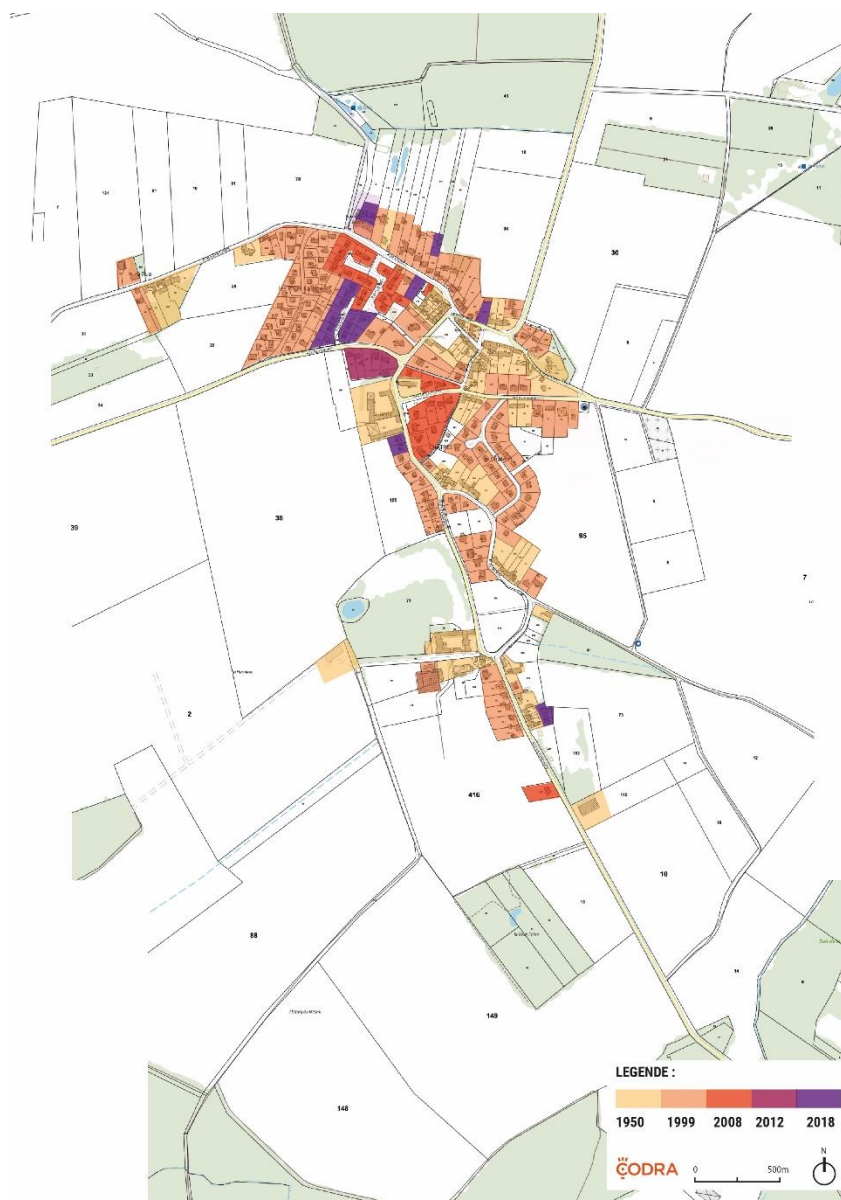




Echelle bourg

Comparaison photos aériennes – 2017 - 1950

Source : Remonterletemps.ign.fr



Progressivement, Châtres est passé du statut de hameau rural à celui de village résidentiel.

## 6.2 Les formes urbaines de Châtres

### 6.2.1 Le bâti ancien

Du point de vue architectural, ces constructions ont un certain nombre de caractéristiques communes :

- Les volumes sont simples et de forme rectangulaire pour les habitations comme pour les bâtiments à usage agricole.
- Les ouvertures sont plus hautes que larges et sont disposées de manière régulière sur les façades.
- Les constructions ont une hauteur de R+1 avec des combles aménagés ou non.
- Les toitures sont à deux versants, recouvertes de petites tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques.
- Les murs de clôtures entourant les différentes propriétés. Certains vestiges sont présents sur le territoire communal et traduisent des épisodes de divisions parcellaires. Ex : le Mesnil

#### Les maisons rurales en pierre calcaire.



Route de Fontenay (à gauche) et Grande Rue (à droite)

Source : CODRA

Les constructions du noyau ancestral ont été édifiées selon un appareillage en moellon de pierres calcaires largement beurrées à la chaux. Certaines de ces constructions ont été progressivement enduites de plâtre.

Le plâtre et la chaux sont les matériaux les plus utilisés pour la construction dans la Brie française. Les façades de couleur claire dominent le tissu urbain de la commune.

Les enduits de plâtre ou de chaux sont plastiques et souples. Ils protègent le mur tout en lui permettant de respirer. Imperméables à l'eau et perméables à l'air, ils sont un bon isolant thermique régulateur d'humidité.

#### Les corps de ferme.



La Chalotterie (à gauche) et La Jarrie (à droite)

Source : CODRA

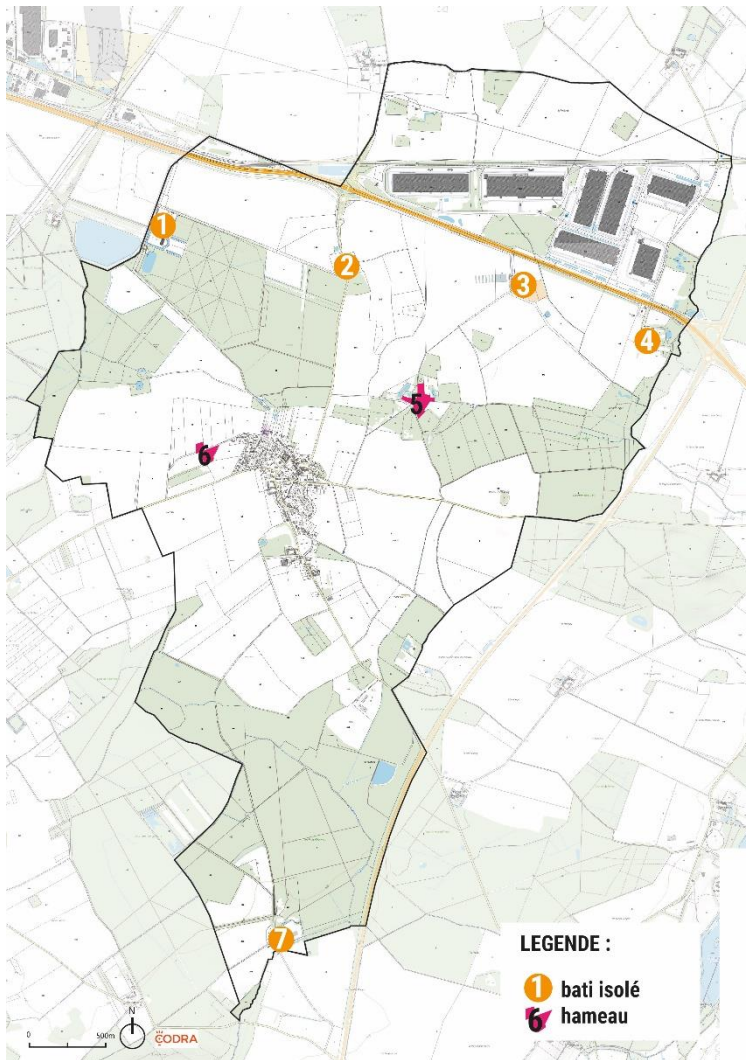
Les corps de ferme illustrent l'architecture traditionnelle agricole. Les bâtiments sont disposés autour d'une cour centrale. Les volumes des constructions sont importants tant pour les bâtiments agricoles, que pour les dépendances (granges, étables,...). Certains de ces bâtiments présentent des éléments de modénature.

L'architecture traditionnelle en moellons de pierre est par endroit complétée par des bâtiments récents de type hangar recouvert d'un bardage métallique (ferme de la Jarrie), visibles depuis la rue.



### 6.2.2 Les hameaux et les entités bâties isolées

Le territoire communal est parsemé de différentes entités bâties, de taille et de composition architecturale variable. Du Nord au Sud, on retrouve :



- Le château des Boulayes (1) est de loin la plus remarquable. Il s'accompagne d'un vaste parc arboré et de dépendances dont une ferme.
- Coffry (2) n'a du hameau que le nom puisqu'il ne s'agit que d'une seule propriété. Cette bâtisse qui fut d'une grande qualité architecturale est aujourd'hui en très mauvais état.
- La ferme du Grand Loribeu (3) est l'une des grandes fermes de la commune. Construits vers le XIXe siècle en grès et en meulière, les bâtiments de cette ferme sont assez remarquables.
- La ferme Boitron (4) accueille une exploitation agricole en activité.
- Le hameau du Petit Loribeu (5) est situé à l'écart du village. Il est entouré de boisements. Les constructions y sont relativement anciennes et plutôt bien entretenues. Certaines ont d'ailleurs fait l'objet d'une rénovation.
- Le hameau « La Rue » (6) est le plus proche du village. Localisé le long de la rue des Boulayes, ce hameau ne compte que quelques habitations.

Enfin, complètement à l'écart du village et séparé de ce dernier par le Bois des Seigneurs, on retrouve la Chalotterie (7). Cet ensemble se compose d'un château transformé en habitation, d'une ferme et d'un centre équestre en activité sur une grande prairie.

LOCALISATION DES HAMEAUX ET DES ENTITES BATIES ISOLEES

Source : geoportail

### 6.2.3 Le bâti récent



Rue de l'Ecole (à gauche) Rue des Villas Patrice (au milieu) et Rue du Lavoir (à droite)

Source : CODRA

Les évolutions technologiques du XX<sup>ème</sup> siècle ont permis aux édifices de s'exonérer des règles traditionnelles de construction. De plus le développement des communications a conduit à l'importation de styles étrangers à la région.

Les édifices qui composent le tissu pavillonnaire sont donc très disparates avec :

- une volumétrie parfois complexe,
- des matériaux le plus souvent enduits en couleur et en granulométrie divers,
- des toitures de toutes pentes,
- des hauteurs réduites (rez-de-chaussée + combles).

En ce qui concerne la forme urbaine, les différences entre centre traditionnel et extensions récentes sont encore plus frappantes. Jadis, contrainte par la nécessité d'économiser la terre, de se protéger en se rassemblant, de rationaliser les déplacements (raccourcir les parcours pédestres, éviter les cotes), la rue conduisait d'un endroit à un autre, limitait la consommation de l'espace, regroupait densément les constructions.

Ces dernières décennies ont marqué la rupture avec ces principes ancestraux dans une recherche de « privatisation » de l'espace et de rupture avec la grégarité :

- les constructions ont cherché à s'isoler et à disposer autour de la construction de terrains d'agrément,
- les voies en impasse se sont généralisées, limitant la circulation hors riverain,
- les espaces publics se sont excentrés,
- la circulation routière a envahi l'espace collectif mais aussi privatif.

#### 6.2.4 Le bâti d'activités



Les bâtiments d'activité présentent une volumétrie importante qui les différencie largement des autres constructions. Ils sont recouverts d'un bardage métallique.

On retrouve ce type de bâti principalement au niveau de la zone logistique du Val Bréon.

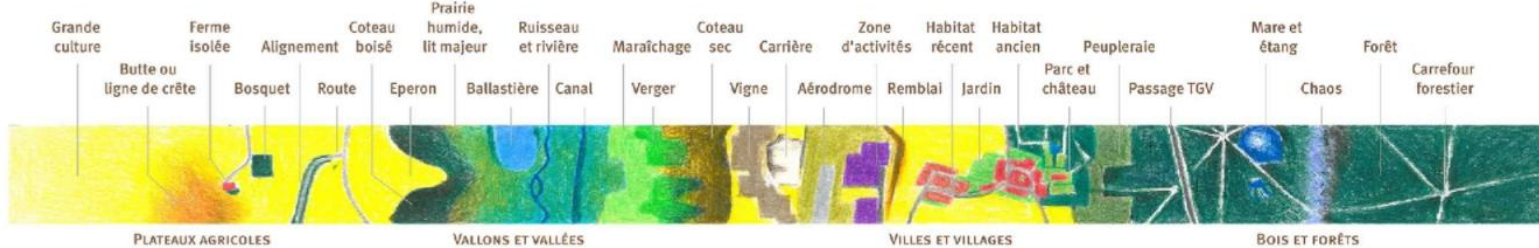
Ces bâtiments bien que relativement hauts restent peu impactant dans le paysage global du fait de leur proportion liée au très important linéaire et à un travail paysager important sur les

espaces tampons entre les axes routiers et les parcelles bâties.



### 6.3 L'organisation paysagère

Selon l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne, la commune de Châtres se trouve dans la partie centrale de l'unité paysagère de la Brie Boisée.



## 201 B Clairières et lisières

C'est la présence des forêts qui donne son identité à ce grand plateau entouré de vallées. Autrefois frontière entre le royaume de France et le comté de Champagne, cette partie de la Brie ne fut pas entièrement défrichée. La présence de terres argileuses gorgées d'eau, difficiles à drainer pendant longtemps, et le goût pour la chasse expliquent aussi le maintien de ces forêts. De nombreuses mares attestent d'une humidité latente. La forêt compose comme une matière dans laquelle le défrichement a creusé les espaces ouverts de référence. Ces clairières, où se sont installés les villages, forment les unités de lieu que renforcent les limites très lisibles des lisières, en contact avec les sols cultivés. Quelques bosquets ponctuent l'espace de ces clairières, de même que certaines fermes aux franges des forêts.

Dans cette sorte de « labyrinthe » où alternent les pleins et les vides, les routes et les chemins jouent un rôle majeur de découverte, et structurent le territoire, notamment en forêt où ils obéissent au schéma des bois de chasse, rayonnant en étoile autour d'un carrefour.

Le schéma « rural » des clairières culturelles domine vers l'est, mais se trouve soumis aux pressions urbaines vers l'ouest et le long de la RN 4. ■■

### Renforcer la structure des forêts et des cultures

Les rapports entre les « pleins » boisés et les « vides » cultivés font l'identité de ce paysage. Il faut donner forme aux développements urbains en s'inscrivant dans la structure des clairières et en les confortant, notamment en garantissant la présence des dégagements cultivés au contact des lisières. ■

Atlas des Paysages de Seine et Marne  
Source : CAUE77

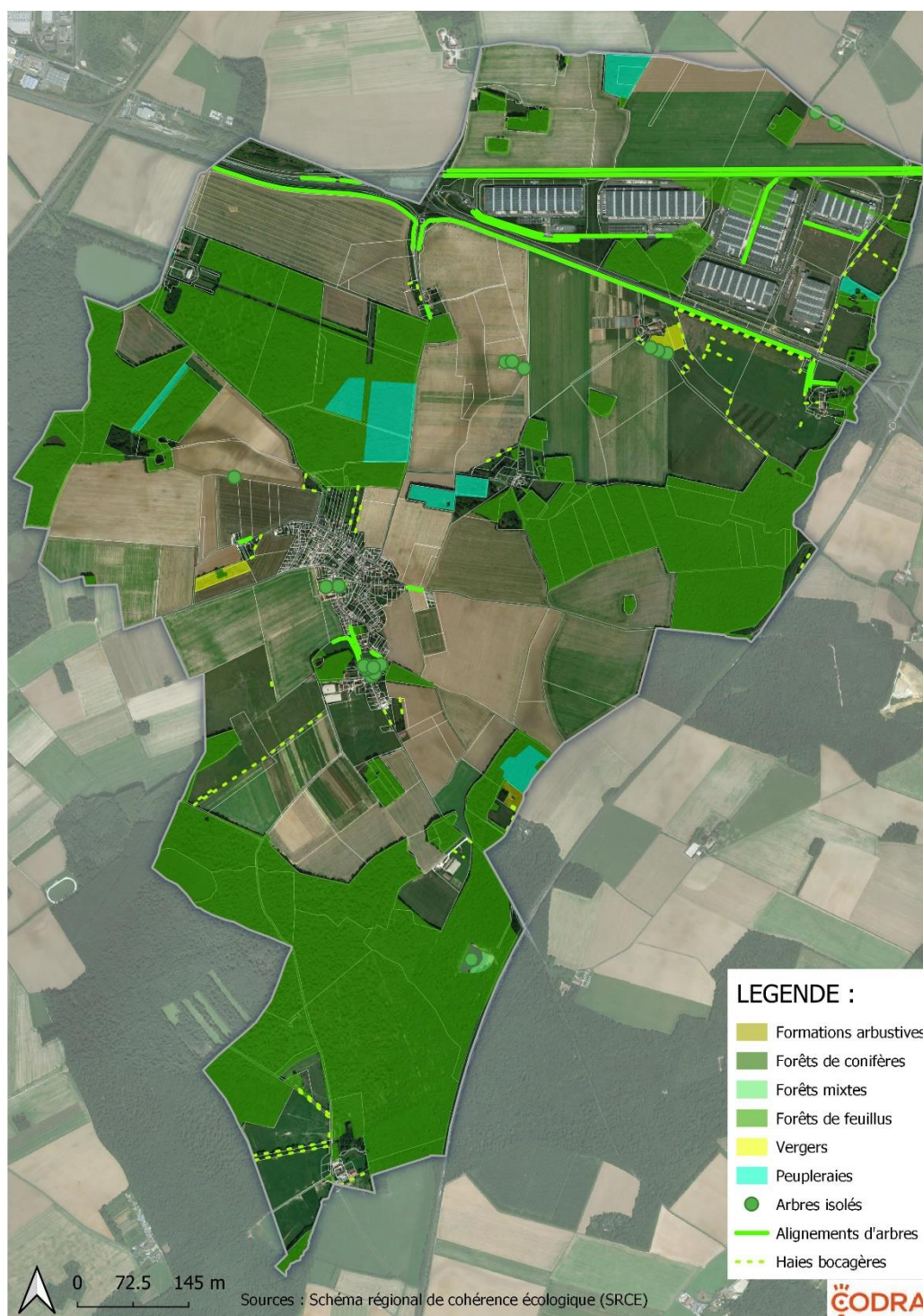
Cette région tient son nom des grands massifs forestiers qui recouvraient autrefois les terres du plateau et qui servaient de terrains de chasse aux seigneurs du Royaume de France et du Comté de Champagne.

Au Moyen-Age, le secteur a été victime de nombreux défrichements laissant émergés de vastes espaces ouverts dans lesquels l'Homme s'est progressivement établi en y installant ses activités et son lieu de vie.



Le territoire repose sur un socle relativement plat parcouru par de nombreux rus plus ou moins importants. Il est aussi largement marqué par les lisières arborées et herbacées, assurant la transition entre les massifs et les clairières.

### 6.3.1 Les massifs forestiers et les boisements



L'ARBRE A CHATRES  
Source : SRCE et CODRA

Les massifs boisés présentent les caractéristiques traditionnelles des boisements de la Brie, à savoir des chênaies (chêne pédonculé et chêne sessile), des charmaies mais aussi des frênaies. La strate arbustive est dominée par le noisetier, l'aubépine ou encore la patience des bois. Les secteurs les plus humides en rive du ru de Bréon laissent apparaître des saules.

Ces massifs ont localement un triple intérêt :

- écologique dans la mesure où ces grands massifs sont des lieux abritant une faune et une flore qui sans être exceptionnelles participent néanmoins à la variété des milieux et à l'équilibre de la chaîne écologique,
- paysager car ils participent à l'ambiance végétale et naturelle du territoire et créent une barrière visuelle coupant l'horizon,
- économique en lien avec la production sylvicole. Ces massifs participent à la production d'un matériau renouvelable utilisé pour la production d'énergie ou la fabrication de produits industrialisés.

Plusieurs petits bosquets parsèment la plaine agricole. Pris isolément, chacun d'eux a un rôle sylvicole limité mais en revanche dans leur ensemble, leur rôle écologique est plus important. Si chaque bosquet en tant que tel ne présente qu'un intérêt réduit, c'est la chaîne de bosquets qui est utile. En effet, elle permet à la faune qui a besoin d'une alternance de milieux boisés et d'espaces découverts de trouver refuge et de se déplacer dans les plaines en restant toujours proche de bosquets de refuge.

Enfin d'autres petits boisements s'égrènent dans le vallon du ru de Bréon. Ces végétaux accompagnant les rives ou les prairies participent, outre leur implication dans la qualité paysagère et écologique décrites précédemment, à l'équilibre hydrologique des milieux en pompant l'eau dans les périodes humides et en préservant par leur feuillage l'humidité des sols en période sèche.

Limitrophe du Bois de Mignot, les boisements du parc du château des Boulayes se confondent avec le massif.

Sur sa partie avant, proche de la bâtisse, le parc est très largement anthropisé (jardins, allées, fontaines,...) lui ôtant toute vocation d'espace naturel.

Le paysage de Châtres est également marqué par des alignements d'arbres et des haies bocagères. Éléments paysagers structurant les espaces, ils constituent une caractéristique importante du milieu dans lequel ils sont implantés et donnent une qualité esthétique majeure. Les alignements d'arbres sont principalement localisés le long de la RD1004 et des voies SNCF. Certains alignements sont également présents au sein de la ZAC du Val Bréon.

A noter qu'un alignement d'arbres le long du chemin bordant le côté Nord du Parc du château des Boulayes a aujourd'hui disparu, alors qu'il bénéficiait d'une protection.

Quant aux haies bocagères elles jouent un rôle entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés : voies, parcelles habitées, ZAC du Val Bréon...

Enfin, des arbres isolés viennent ponctués le paysage et créent des appels, notamment sur de vastes espaces ouverts tels que les espaces agricoles.



RIPISLYVE LE LONG DU RU DE CHEVRY (A GAUCHE) – MASSIF BOISE SECTEUR DES ALOIS (A DROITE)





ARBRES PRE DU MESNIL  
Source : CODRA

### 6.3.2 Les espaces agricoles



ENTREE DE VILLAGE SUD (A GAUCHE) ET NORD FRANGE N4 (A DROITE)  
Source : CODRA

Les espaces agricoles cultivés sont des composants majeurs de la structure paysagère locale. Ils s'étendent sur plus de la moitié de la superficie du territoire communal (832 hectares).

Les espaces agricoles se présentent sous la forme de vastes étendues propices à la grande culture céréalière et betteravière. Dans cette région de la Brie, les terres disposent d'une forte valeur agronomique. Elles sont donc largement mises à profit par un mode d'exploitation intensif. La forme géométrique des parcelles dessine un patchwork dont les couleurs alternent au gré des saisons, des tons clairs des cultures aux teintes plus sombres de la terre.

### 6.3.3 La végétation urbaine ou de frange

Dans le village et sa périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés, qui offrent des refuges à une faune urbaine (rapace nocturne, opossum...) ;
- le densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti, qui inféodalise une faune ornithologique des jardins ;
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux, les chauves-souris et les rongeurs. Au cœur du bâti, les espaces verts privés permettent l'accueil d'une faune diversifiée et d'une flore variée.

A l'intérieur du village, l'ambiance urbaine présente un caractère relativement ouvert et végétal par la présence d'un bâti peu dense, aussi bien sur les parties centrales qu'à leur périphérie. L'arrière des constructions est occupé par des jardins, des vergers et des boisements, assurant une transition douce entre l'espace bâti et le milieu naturel.

La ferme du Mesnil s'accompagne d'un vaste parc arboré qui s'étend sur plus de 4 ha. Il fait face à de vastes espaces ouverts actuellement en pâtures, qui marquent une rupture entre le bourg et le hameau du Mesnil.

Enfin, plus ponctuellement au sein du tissu, notamment en centre ancien, certaines constructions s'accompagnent de vastes jardins.

Ces ensembles recèlent souvent des essences arborées ancestrales et remarquables qu'il convient de protéger au titre du patrimoine et du paysage. (Cf : Etat initial de l'environnement)



< TRAME VERTE Centre-bourg - Source : CODRA



## 6.4 Le patrimoine bâti et paysager

### 6.4.1 Le patrimoine classé et inscrit au monument historique

Un monument historique est un édifice, un espace, qui a été classé ou inscrit afin de le protéger du fait de son intérêt historique ou artistique. A ce titre, le patrimoine protégé au titre des monuments historiques comprend aujourd'hui de multiples domaines comme le patrimoine domestique, religieux ou encore industriel. Son champ temporel s'étend de la préhistoire au XX<sup>ème</sup> siècle.

La législation distingue deux types de protection : les classés et les inscrits.

Sont classés, « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. » C'est le plus haut niveau de protection.

Sont inscrits, « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. »

Cette distinction peut également se comprendre selon le rayonnement de l'intérêt patrimonial de l'édifice. Ainsi le classement s'effectue à un niveau national et l'inscription s'opère à un niveau régional.

L'édifice classé ou inscrit ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque si le ministre chargé des affaires culturelles, ou son service déconcentré (DRAC) n'a donné son accord. Tous les travaux sur des monuments historiques sont donc soumis à autorisation, à l'exception des travaux de petit entretien.

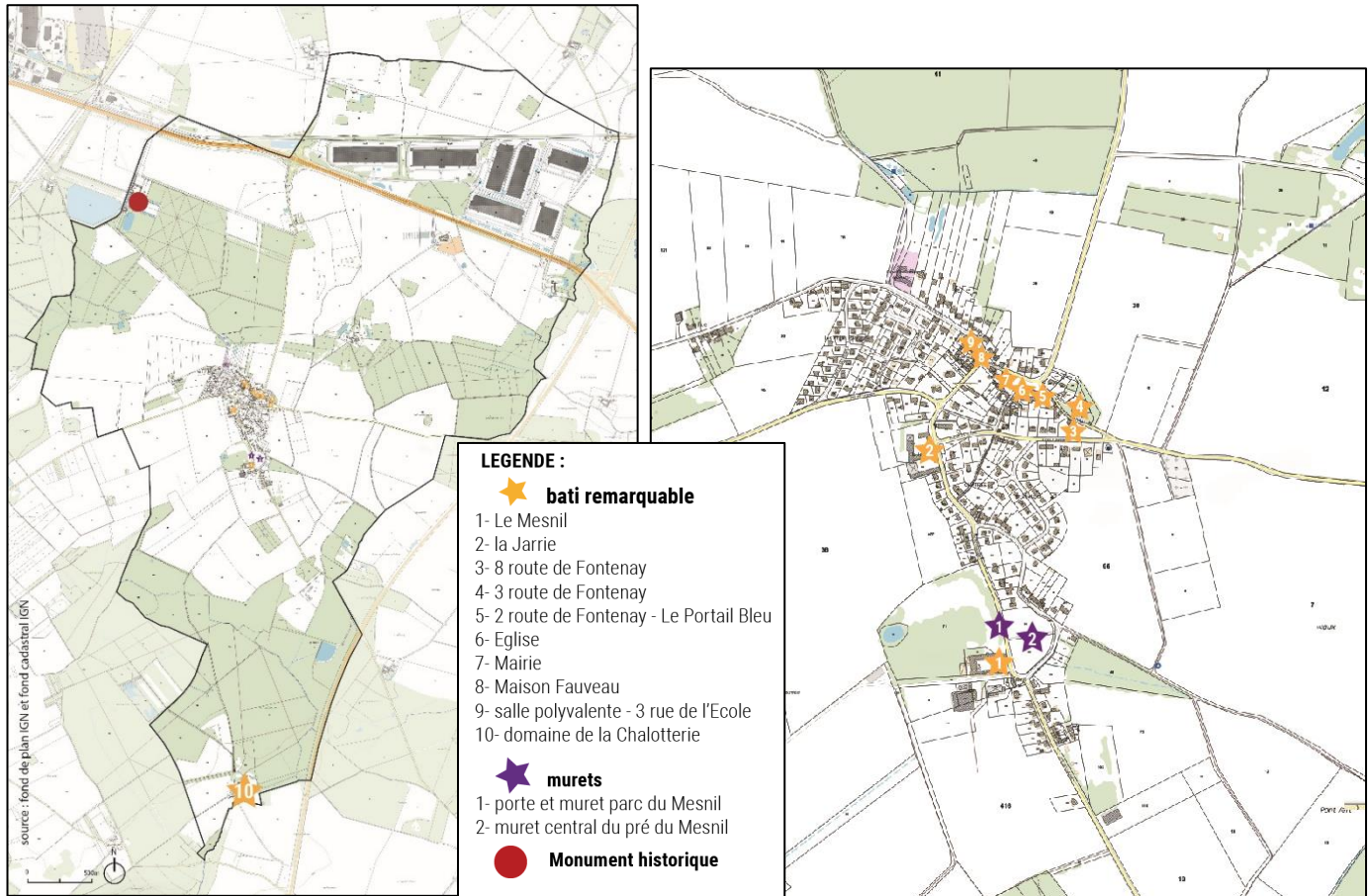
Le château des Boulayes, situé au Nord-Ouest du territoire communal, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques. Ce somptueux château néo-classique fut construit au XVIII<sup>ème</sup> siècle sur un ancien château féodal par Nicolas Girardin et pour Claude Bellanger, lieutenant des gardes de la maison du roi.

Il s'accompagne d'un vaste parc boisé formant avec le château un ensemble remarquable.



Château des Boulayes - Source : Wikipedia

### 6.4.2 Le patrimoine ordinaire



PATRIMOINE ORDINAIRE et REMARQUABLE de Châtres

Source : CODRA

En plus, du château des Boulayes, la commune de Châtres recense un patrimoine ordinaire et remarquable hérité de son histoire.

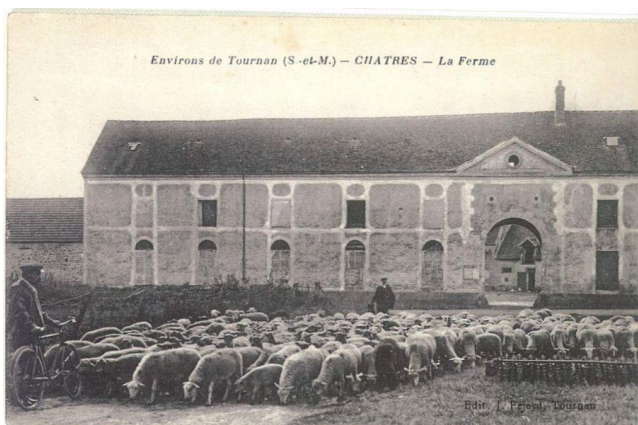


LE MESNIL - PHOTO HISTORIQUE (A GAUCHE) - Source : site de la commune

PHOTO ACTUELLE (A DROITE) - Source : CODRA

- L'ensemble bâti du Mesnil (1), composé d'un pigeonnier, et d'un ensemble de bâtiments, hérités de différentes époques de construction, organisé autour d'une cour, et entouré d'un vaste parc paysager. L'ensemble de la propriété est entouré d'un mur en pierre calcaire et meulière,





LA JARRIE - PHOTO HISTORIQUE (A GAUCHE) - *Source : site de la commune*  
PHOTO ACTUELLE (A DROITE) - *Source : CODRA*

- La ferme de la Jarrie (2), autrefois appelée la ferme de Châtres, est composée d'un ensemble de bâtiments, organisé autour d'une cour, d'architecture traditionnelle en moellons de pierres, un porche composé d'éléments de modénatures vient agrémenter la façade, rythmée par des ouvertures de grandes tailles. Le développement progressif du village et notamment les constructions récentes route de Chaumes font qu'aujourd'hui la ferme est enserrée dans le tissu bâti,



8 ROUTE DE FONTENAY - PHOTO ACTUELLE - *Source : CODRA*

- Le 8 route de Fontenay, Villa Marie Alice (3), est une belle demeure en pierre meulière, un vaste jardin agrémenté la demeure, qui est entouré d'un mur en pierre et briques, surmonté d'une grille ajourée,



3 ROUTE DE FONTENAY - PHOTO HISTORIQUE (A GAUCHE) - *Source : site de la commune*  
PHOTO ACTUELLE (A DROITE) - *Source : CODRA*

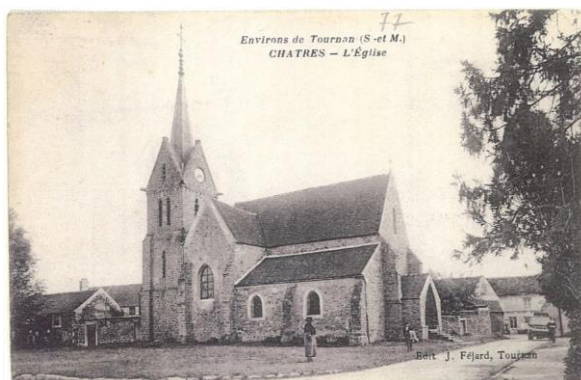
- Le 3 route de Fontenay (4), la vieille Tour, est un bâtiment historique et traditionnel en moellons de pierres, une tour agrémente le bâtiment, un muret, avec un grillage et une haie dense, viennent entourer la parcelle,





2 ROUTE DE FONTENAY - PHOTO ACTUELLE - Source : CODRA

- Le 2 route de Fontenay (5), dit le Portail Bleu, ancienne ferme du XIXème siècle, composé de moellons en pierre, et d'un grand porche, situé en entrée de ville et dans la continuité de l'église.



EGLISE DE CHÂTRES - PHOTO HISTORIQUE (A GAUCHE) - Source : site de la commune

- PHOTO ACTUELLE (A DROITE) - Source : CODRA

- L'église de Châtres-Saint antonin de Pamiers (6),



MAIRIE DE CHÂTRES - PHOTO HISTORIQUE (A GAUCHE) - Source : site de la commune

- PHOTO ACTUELLE (A DROITE) - Source : CODRA

- La Mairie, ancienne mairie-école de Châtres (7), en pierre meulière, avec frises et entourages des ouvertures en briques,





MAISON FAUVEAU - PHOTO HISTORIQUE (A GAUCHE) - *Source : site de la commune*

- PHOTO ACTUELLE (A DROITE) - *Source : CODRA*

- La Maison Fauveau (8), vestige d'une ancienne tour, anciens cafés du village, en moellons de pierre et pierre calcaires,



SALLE POLYVALENTE - PHOTO ACTUELLE - *Source : CODRA*

- La salle polyvalente (9), architecture traditionnelle, vieux corps de ferme, vestige d'un porche, moellons de pierre,



LA CHALOTTERIE ET SES DEPENDANCES

Sources : <https://www.abcsalles.com/lieu/lachalotterie> (à gauche) -CODRA (à droite)

- La Chalotterie (10), ferme briarde traditionnelle, composée de bâtiments formant une cour carrée avec étables, granges, en pierres meulières, et habitations et d'un vaste manoir, datant de XVIIe et XVIIIe, composé notamment d'une Orangerie.

### 6.4.3 Les protections paysagères

La commune de Châtres est concernée par le site inscrit du Château des Boulayes, son parc et ses abords depuis l'arrêté du 6 mars 1947.

« Les sites inscrits font l'objet d'une surveillance attentive par l'administration, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P). Il est amené à émettre un avis simple au moins quatre mois avant le commencement des travaux qui relèvent d'un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). L'A.B.F. émet en revanche un avis conforme sur les permis de démolir afin d'éviter la disparition d'éléments d'intérêt patrimonial. L'inspecteur des sites de la DRIEE peut, le cas échéant, instruire les dossiers aux côtés de l'A.B.F. » (extrait de texte sur le site DRIEE Île-de-France).



SITE CLASSE DES BOULAYES

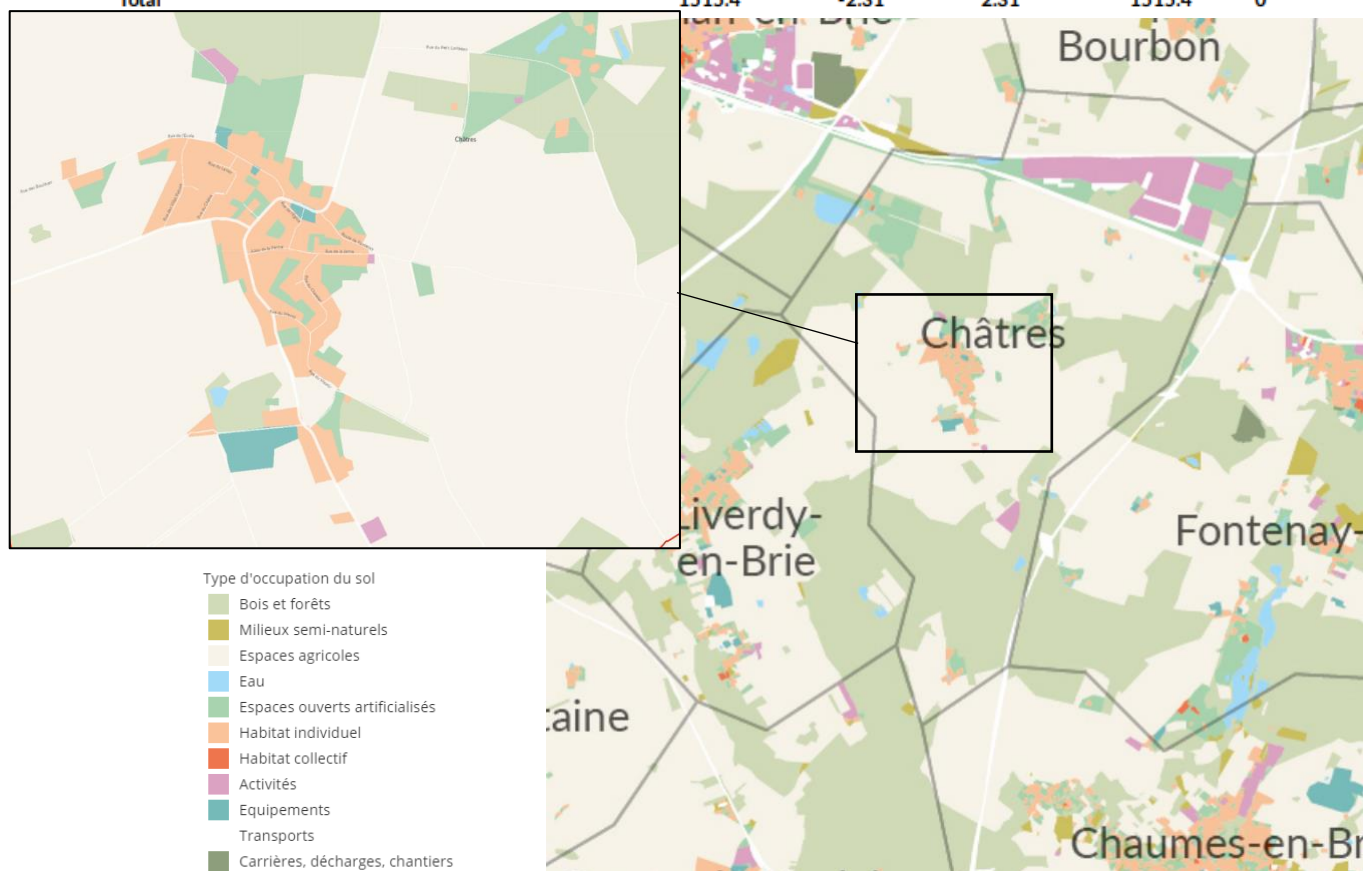
Source : Atlas des Patrimoines



## 6.5 L'occupation du sol

BILAN 2012 - 2017 (en ha)

| Type d'occupation du sol                 | Surface 2012 | Disparition | Apparition | Surface 2017 | Bilan |
|------------------------------------------|--------------|-------------|------------|--------------|-------|
| 1 Bois ou forêt                          | 461.36       | 0           | 1.24       | 462.6        | 1.24  |
| 2 Milieux semi-naturels                  | 6.1          | -1.24       | 0          | 4.86         | -1.24 |
| 3 Espaces agricoles                      | 802.03       | -0.75       | 0          | 801.28       | -0.75 |
| 4 Eau                                    | 3.82         | 0           | 0          | 3.82         | 0     |
| Espace agricoles, forestiers et naturels | 1273.3       | -0.75       | 0          | 1272.55      | -0.75 |
| 5 Espaces ouverts artificialisés         | 96.17        | -1.56       | 0.65       | 95.25        | -0.91 |
| Espaces ouverts artificialisés           | 96.17        | -1.56       | 0.65       | 95.25        | -0.91 |
| 6 Habitat individuel                     | 27.01        | 0           | 1.56       | 28.57        | 1.56  |
| 7 Habitat collectif                      | 0.13         | 0           | 0          | 0.13         | 0     |
| 8 Activités                              | 77.28        | 0           | 0          | 77.28        | 0     |
| 9 Equipements                            | 2.42         | 0           | 0.1        | 2.52         | 0.1   |
| 10 Transports                            | 39.1         | 0           | 0          | 39.1         | 0     |
| 11 Carrières, décharges, chantiers       | 0            | 0           | 0          | 0            | 0     |
| Espaces construits artificialisés        | 145.93       | 0           | 1.66       | 147.6        | 1.66  |
| Total                                    | 1515.4       | -2.31       | 2.31       | 1515.4       | 0     |



MOS 2017 – Châtres

Source : IAU

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2017 est un outil qui à partir des photos aériennes a établi une cartographie sur les fondements de laquelle les espaces urbanisés ont été mesurés. Pour Châtres le MOS indique :

- des espaces urbanisés recevant du logement sur 28.7 ha,
- des espaces urbanisés recevant des activités économiques sur 77,3 ha,
- des espaces urbanisés recevant des équipements sur 2,5 ha
- des espaces artificialisés dépendant du bâti et comprenant les jardins attenants, les parcs publics, sur environ 95.25 ha.

Les espaces urbanisés répertoriés au titre du MOS couvrent donc 203.75 ha.

A partir du cadastre, les données sont notablement différentes.

En application des modalités de calcul du S.D.R.I.F., l'enveloppe urbaine :

- intègre les espaces dévolus à l'habitat ainsi que les jardins,
- intègre les activités économiques, dont la zone logistique,
- intègre les équipements publics,
- exclue les terrains de la voie ferrée, et des RN 4 et 36.

L'enveloppe bâtie présentant un caractère urbain affirmé du village couvre 30 ha.

L'urbanisation qui s'est développée sur les hameaux de La Rue et du Petit Loribeu couvre 2,5 ha.

L'espace urbanisé à dominante de logement couvre donc entre 32.5 hectares.

La zone d'activités économiques de Val Bréon couvre 120 ha d'emprise. En considérant les modalités de calcul imposées par le document régional, doivent y être soustraits, les terrains vacants et les espaces en parc. La superficie effectivement urbanisée est alors de 109 hectares, loin des 77 ha inventoriés au MOS.

Le référentiel S.D.R.I.F est un outil mis en place par la région pour servir de référence aux calculs des droits et obligations imposés par le document régional de planification.

Ce référentiel indique que la superficie urbanisée est de 127,7 ha dont 36.4 ha d'espace d'habitat.

Les espaces dévolues aux logements sont donc de 29.5 ha au MOS, 33 ha au cadastre et de 36 ha au référentiel.

L'espace global urbanisé à usage d'activité est de 77.3 ha au MOS, 109 ha au cadastre et de 91 ha au référentiel. En effet ce référentiel considère que la superficie urbaine de référence est de 127.7 ha dont 36.3 ha dévolue à l'habitat.

Le calcul du MOS est incontestablement établi sur des données erronées,

Le référentiel SDRIF considère que le tissu urbain est de 127.7 ha dont 36.3 pour le logement

Les superficies issues des données cadastrales, montrent une superficie urbanisée de  $109+32\text{ha} = 141\text{ ha}$  dont 33 ha pour le logement.

Cette donnée estimée sur les documents de cadastre sont les plus probants et ce sont donc celles prises en compte dans le cadre du P.L.U.

### 6.5.1 La densité humaine

La densité humaine est un des indicateurs utilisés par le SDRIF. Elle y est définie comme la somme de la population et des emplois rapportée à la superficie des espaces urbanisés.

La commune comptait en 2013, date d'application du SDRIF, 770 emplois et 622 habitants. L'occupation humaine au sens du SDRIF 2013, est donc de 1 392.

La superficie des espaces urbanisés s'étend sur 141 hectares. Répartie sur 141 ha, la densité humaine est donc de 9,87.

Le référentiel SDRIF affiche lui, 10.40. Ce chiffre étant assez proche, c'est lui qui sera retenu comme base de référence.

En 2014, données les plus actuelles, la commune compte 633 habitants et 856 emplois selon les données INSEE. La densité humaine sur la commune en 2014 est donc de 10,6.

### 6.5.2 La densité des espaces d'habitat

La densité des espaces d'habitat correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

La commune compte 259 logements en 2014 (dernières données INSEE connues).

Le parc de logements s'étend sur une enveloppe urbaine de 32 ha.

La densité en logements des espaces d'habitat est donc, en 2014 de 8 logements/ha.

Le référentiel SDRIF affiche lui, 6.7. Ce chiffre étant défavorable à la densification, c'est celui issu du calcul de terrain qui sera retenu comme base de référence, soit 8 logements/ha.

### 6.5.3 La capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés

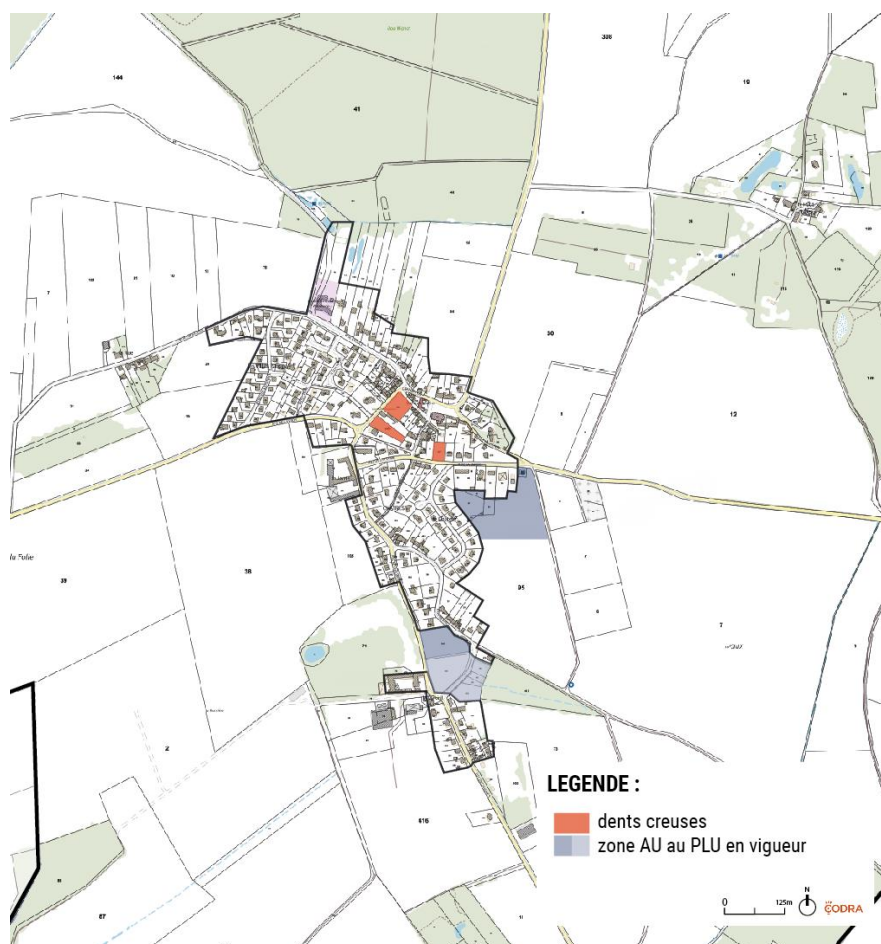
La structure urbaine de Châtres offre :

- un maigre potentiel de remplissage par le comblement des vides laissés dans le tissu.
- un potentiel de renouvellement urbain des bâtiments de la Ferme du Mesnil. Il n'est pas prévu à court terme mais le PLU doit prendre en compte cette possibilité à moyen/long terme, dans une logique d'anticipation.

La carte ci-après illustre les secteurs de potentiels repérés dans le village. Les emprises en aplat orange totalisent 0,6 hectare, soit environ 7 logements selon une densité de 12 logements/ha.

A ces potentiels, s'ajoutent les logements créés par division de terrain et de restructuration du bâti mais dont le nombre est difficilement quantifiable puisque ces opérations se font au gré des opportunités. A ce jour, la commune n'a pas connaissance de projets d'envergure et on constate une forte rétention foncière due à la volonté des habitants de conserver leur jardin.





Dans les hameaux, la capacité de densification est estimée à quelques logements en division ponctuelle des propriétés.

Face à ce constat, les terrains situés en face du parc du Mesnil, actuellement en zone naturelle, représente un potentiel non négligeable d'urbanisation afin d'accueillir en cas de besoin, une population supplémentaire. Il représente une surface de 1,7 ha potentiellement mobilisable pour venir lisser l'enveloppe urbaine, actuellement scindée en deux parties. Pour le développement de l'activité économique, un seul terrain est encore disponible sur la zone logistique de Val Bréon, mais il est propriété d'une des entreprises qui en fait une réserve foncière pour une extension potentielle future.

Dans le cadre de la démarche d'aménagement durable, il convient de :

- limiter le développement urbain en extension et en consommation sur les espaces naturels,
- favoriser la réhabilitation des logements anciens,
- privilégier les formes de constructions neuves peu consommatrices d'espaces naturels (habitat collectif, densification).

### Le nouveau Schéma directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E)

Le conseil régional a prescrit, le 17 novembre 2021, la mise en révision du SDRIF, avec pour objectif de « mieux intégrer les dimensions écologiques et humaines afin de répondre à l'urgence climatique et aux nouvelles aspirations des Franciliens », à l'horizon 2040-2050. Le SDRIF-E a été arrêté en juillet 2023 et approuvé le 11 septembre 2024. Il fixe plusieurs orientations réglementaires (OR), applicables sur le territoire de Châtres :

En matière de logement :

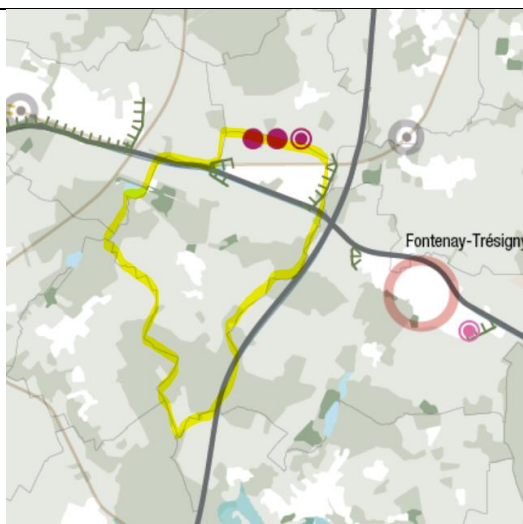
- OR 58 : Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multigénérationnel ou inclusif, etc.) et de l'état de son parc de logements (résorption de l'habitat indigne), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien. Cette offre respecte les objectifs annuels de production de nouveaux logements. La territorialisation de cette dernière est précisée par le SRHH.
- OR 60 : Parallèlement à l'effort de construction de logements neufs, il convient de préserver et remobiliser le parc résidentiel existant au bénéfice des habitants de la région [...].
- OR 61 : Les documents d'urbanisme définissent les conditions permettant aux nouveaux logements construits [...] de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment
- OR 62 : Les documents d'urbanisme favorisent, en outre, le confort d'été dans la conception des bâtiments [...]
- OR 63 : Les documents d'urbanisme ne doivent pas obérer la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc immobilier existant [...]
- OR 81 : Jusqu'en 2031, les communes couvertes par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 bénéficient d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 1ha [...]
- Sur la carte « *maîtriser le développement urbain* », 3 pastilles roses se situent au nord de Châtres. OR 83 : Chaque pastille rose pleine indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25ha que les communes ou les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. Pour les pastilles semi-pleine c'est de l'ordre de 10ha.

En matière d'activité économique :

- La zone nord de Châtres sur la carte « *développer l'indépendance productive régionale* » est concernée par OR 102 : Les sites d'activités d'intérêt régional doivent être sanctuarisés et leur attractivité renforcée. [...] . Les documents d'urbanisme doivent préserver ces sites prioritairement pour l'accueil des activités industrielles, leurs fonctions supports [...], des grands services urbains et installations d'économie circulaire [...].
- OR 118 : Les sites multimodaux existants doivent être maintenus et leur emprise préservée pour ne pas obérer le développement plus durable à venir [...]. Un site est localisé au nord de la commune sur la carte « *développer l'indépendance productive régionale* ».

En matière de secteur naturel, agricole et forestier :

- Le nord de la commune est concerné par une armature verte symbolisée sur la carte « *Maîtriser le développement urbain* ». OR 7 : Les lignes de ruptures géographiques, naturelles ou artificielles constituent des repères pour fixer la limite à l'urbanisation [...]
- OR 12 : Les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation [...]
- OR 17 : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation [...]



- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement à proximité de la gare
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Sanctuariser l'armature verte

*SDRIF-E, Maitriser le développement urbain*



- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Maintenir le site multimodal | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ;  
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense
- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

*SDRIF-E, développer l'indépendance productive régionale*



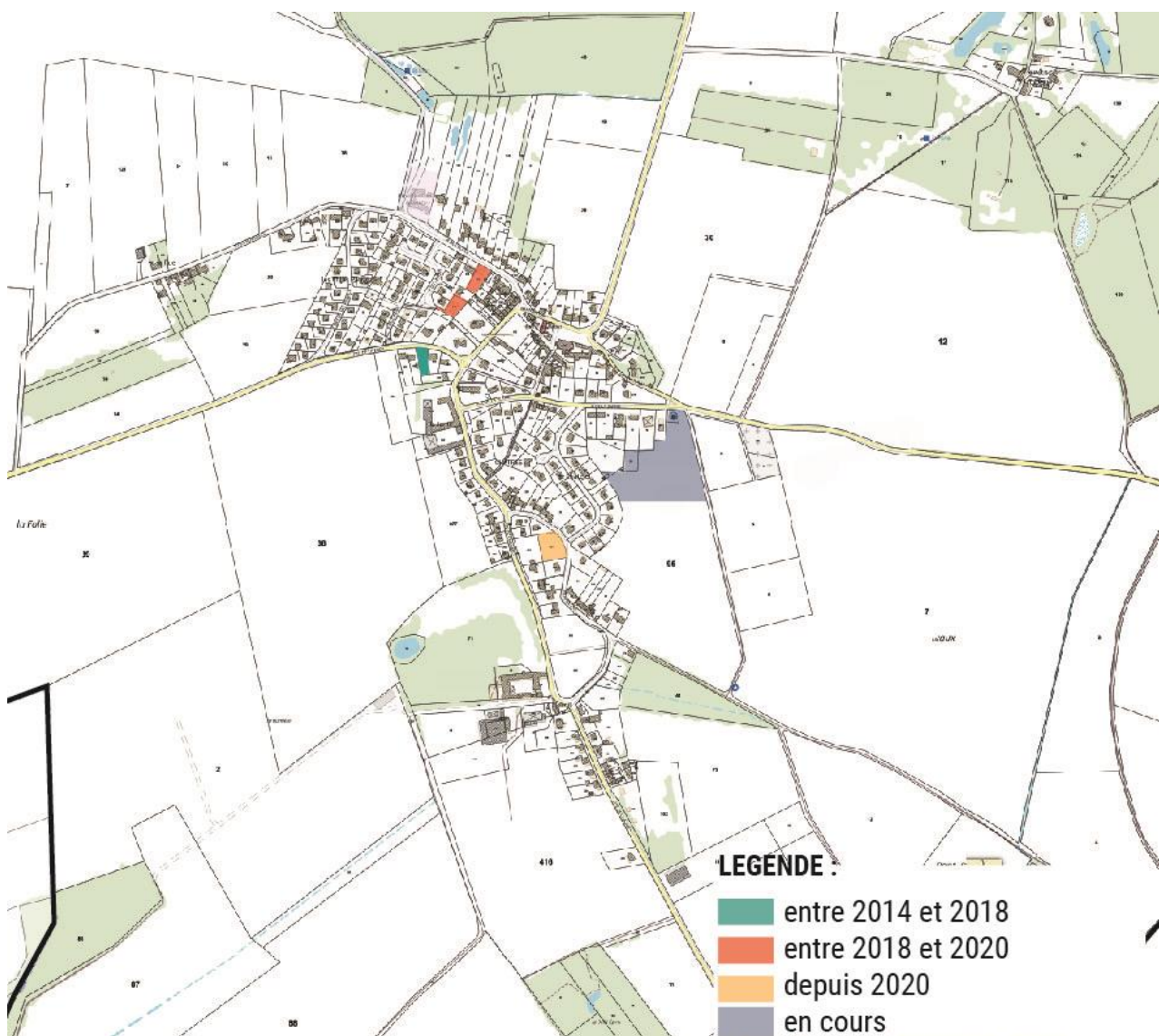
## 6.6 La consommation des espaces naturels agricoles ou forestiers

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de loi ALUR, le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers doit être établi sur une période de 10 ans précédant l'approbation du P.L.U. ou depuis sa dernière révision.

Le P.L.U. de la commune de Châtres date de 2004. Depuis cette date, le document d'urbanisme a connu plusieurs évolutions :

- en 2006, le P.L.U. a fait l'objet d'une révision simplifiée portant sur l'organisation des espaces à l'intérieur de la ZAC Val Bréon. Elle a conduit à la suppression de 9 000 m<sup>2</sup> d'espace boisé classé, compensée par le maintien de 32 ha d'espace naturel à l'intérieur de la ZAC,
- le P.L.U. a ensuite été modifié en 2009, 2010 et 2011 pour faire évoluer la réglementation au sein des enveloppes urbaines,
- le PLU a été révisé et approuvé en juillet 2019,

Depuis 2014, la consommation d'espaces sur le village a été limitée. Ces consommations avaient pour vocation d'accueillir de nouveaux logements.



- Rue de Liverdy : 1 logement (turquoise)
  - 2 pavillons : allée de la ferme (orange)
  - 3 pavillons : rue du Mesnil (jaune)
  - l'opération du Chatelet est en cours (bleu).
- Ces consommations représentent 1,88 ha.

## 6.7 Constats et enjeux : développement urbain

| Atouts/opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Points de fragilité/vigilance                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Un bâti historique de qualité</li> <li>Une commune attractive pour sa qualité architecturale et paysagère</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une banalisation de l'architecture des lotissements</li> <li>Des divisions parcellaires au détriment de la forme/entité bâtie vernaculaire</li> </ul> |
| Les grands enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver l'isolement des hameaux et des entités bâties isolées</li> <li>Maîtriser l'urbanisation en limitant l'étalement urbain</li> <li>Préserver l'identité briarde des formes urbaines et architecturales</li> </ul>                                                                                                         |                                                                                                                                                                                              |
| Les enjeux environnementaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser une insertion paysagère de qualité des nouveaux projets afin de limiter la banalisation des paysages en entrée de ville</li> <li>Maintenir un équilibre entre zones boisées et zones agricoles ouvertes</li> <li>Préserver les cœurs d'îlots verts afin de préserver le village des îlots de chaleur urbain</li> </ul> |                                                                                                                                                                                              |

## 7 DÉPLACEMENTS ET MOBILITE

### 7.1 Le Plan de Déplacements Urbains D'Île-De-France (PDUIF)

Les Plans de Déplacements Urbains (PDU) ont été créés par la loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 pour rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Par la suite, la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a modifié ces plans pour en faire des outils de lutte contre la pollution atmosphérique.

L'élaboration d'un PDU est obligatoire depuis 1998 dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Ces plans de déplacements urbains :

- définissent les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre des transports urbains ;
- visent à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part ;
- doivent permettre un usage coordonné de tous les modes de déplacement en favorisant les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie ;
- précisent les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre ;
- cherchent à modérer l'usage de la voiture.

La commune de Châtres n'est pas couverte par un PDU et le PLU doit donc être compatible avec le PDUIF, le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France.

#### 7.1.1 Les grands principes édictés par le PDUIF

L'Île-de-France est, en effet, couverte d'un PDU depuis le 15 décembre 2000. Celui-ci préconise de privilégier les modes de déplacement les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (transport collectif, vélo, marche, etc.).

L'évaluation des PDU est obligatoire aux termes d'une période de 5 ans. Ils peuvent le cas échéant faire l'objet d'une révision. Le STIF (Autorité organisatrice des transports en Île-de-France), a donc lancé début 2007 l'évaluation de ce document qui a conduit à sa mise en révision, approuvé le 19 juin 2014. Tout comme le premier document, il préconise de privilégier les modes de déplacement les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (transport collectif, vélo, marche, etc.).

Le principal objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel : croissance des déplacements en transports collectifs, croissance des déplacements en modes actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement ;
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PDUIF peut être complété, en certaines de ses parties, par des Plans Locaux de Déplacements qui en détaillent et précisent le contenu. Ils sont élaborés à l'échelle d'un bassin de vie articulant la problématique des transports et celle de l'urbanisme. Ce sont des outils de prospective et de mise en œuvre d'actions concrètes déclinant à l'échelle locale les orientations du Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France.

Le PDUIF a inscrit un réseau principal de lignes de bus d'intérêt régional, 13 axes ont été retenus en Seine-et-Marne dont 8 lignes du réseau départemental "Seine-et-Marne Express". Chaque axe fait l'objet d'un contrat d'axe qui définit des aménagements de voirie visant à améliorer la performance, la sécurité et l'accessibilité de la ligne.

### 7.1.2 Actions du PDUIF à prendre en compte dans le PLU

Le PDUIF établit une série de 34 actions répondant aux défis ci-dessus, avec pour ambition de faire évoluer l'usage des modes de déplacements vers une mobilité plus durable. Le tableau ci-dessous liste les actions du PDUIF et indique le degré de priorisation selon la catégorisation spatiale des communes d'Île-de-France au sens du PDUIF.

La commune de Châtres est identifiée dans la catégorie « Bourgs, villages et hameaux ».

| Numéro | Quelles actions pour quels territoires ?                                                                            | Paris et cœur de métropole | Agglomération centrale | Agglomérations de pôles de centralité | Bourgs, villages et hameaux |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1.1    | Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture                  |                            |                        |                                       |                             |
| 2.1    | Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant                                                                   |                            |                        |                                       |                             |
| 2.2    | Un métro modernisé et étendu                                                                                        |                            |                        |                                       |                             |
| 2.3    | Tramway et Tzen : une offre de transport structurante                                                               |                            |                        |                                       |                             |
| 2.4    | Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé                                                                |                            |                        |                                       |                             |
| 2.5    | Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité                                                                |                            |                        |                                       |                             |
| 2.6    | Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs                                                    |                            |                        |                                       |                             |
| 2.7    | Faciliter l'achat des titres de transport                                                                           |                            |                        |                                       |                             |
| 2.8    | Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo                                                |                            |                        |                                       |                             |
| 2.9    | Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage                                           |                            |                        |                                       |                             |
| 3/4.1  | Pacifier la voirie                                                                                                  |                            |                        |                                       |                             |
| 3/4.2  | Résorber les principales coupures urbaines                                                                          |                            |                        |                                       |                             |
| 3.1    | Aménager la rue pour le piéton                                                                                      |                            |                        |                                       |                             |
| 4.1    | Rendre la voirie cyclable                                                                                           |                            |                        |                                       |                             |
| 4.2    | Favoriser le stationnement des vélos                                                                                |                            |                        |                                       |                             |
| 4.3    | Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics                                              |                            |                        |                                       |                             |
| 5.1    | Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière                                                                |                            |                        |                                       |                             |
| 5.2    | Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable                            |                            |                        |                                       |                             |
| 5.3    | Encadrer le stationnement privé                                                                                     |                            |                        |                                       |                             |
| 5.4    | Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion                                                        |                            |                        |                                       |                             |
| 5.5    | Encourager et développer la pratique du covoiturage                                                                 |                            |                        |                                       |                             |
| 5.6    | Encourager l'autopartage                                                                                            |                            |                        |                                       |                             |
| 6.1    | Rendre la voirie accessible                                                                                         |                            |                        |                                       |                             |
| 6.2    | Rendre les transports collectifs accessibles                                                                        |                            |                        |                                       |                             |
| 7.1    | Préserver et développer des sites à vocation logistique                                                             |                            |                        |                                       |                             |
| 7.2    | Favoriser l'usage de la voie d'eau                                                                                  |                            |                        |                                       |                             |
| 7.3    | Améliorer l'offre de transport ferroviaire                                                                          |                            |                        |                                       |                             |
| 7.4    | Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison |                            |                        |                                       |                             |
| 7.5    | Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises                                           |                            |                        |                                       |                             |
| 9.1    | Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration                                              |                            |                        |                                       |                             |
| 9.2    | Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires                                                     |                            |                        |                                       |                             |
| 9.3    | Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité                |                            |                        |                                       |                             |
| ENV 1  | Accompagner le développement de nouveaux véhicules                                                                  |                            |                        |                                       |                             |
| ENV 2  | Réduire les nuisances sonores liées aux transports                                                                  |                            |                        |                                       |                             |

L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire

L'action est à réaliser sur le territoire

L'action concerne de manière marginale le territoire

L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire

## Normes minimales de surface de stationnement vélo pour l'habitat, les bureaux, les activités et les établissements scolaires

Le PDUIF prévoit **des normes minimales exigibles** de surface de stationnement vélo à appliquer pour les différents types de constructions :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 1,5% de la surface de plancher (SdP)
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP : a minima 1 place pour 10 employés, avec aussi un stationnement pour les visiteurs
- Industries et équipements publics : 15% des effectifs d'employés pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement destiné aux employés, 10% des effectifs des employés pour les autres bâtiments, avec aussi un stationnement pour les visiteurs
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves, en adaptant l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :
  - Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
  - Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
  - Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants.

## Inclure des normes plancher de stationnement pour les opérations de logement

Le PDUIF affirme que le PLU ou le PLUi ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune, selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU. Ces taux de motorisation sont présentés dans la section 7.2.1 de la présente partie Mobilité du PLUi.

La norme de production des places s'entend ici pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés, elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

L'objectif de cette mesure est d'éviter que les normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.

## 7.2 La circulation automobile

### 7.2.1 La motorisation des ménages

La voiture particulière reste le moyen de transport privilégié dans les déplacements quotidiens qu'ils concernent les trajets domicile-travail ou les besoins liés aux services et aux loisirs.

|                             | CHATRES           |           | CC val Briard     |           | Seine et Marne    |             |
|-----------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|-------------|
|                             | Nombre de ménages | Part      | Nombre de ménages | Part      | Nombre de ménages | Part        |
| <b>Au moins une voiture</b> | <b>239</b>        | <b>98</b> | <b>9910</b>       | <b>94</b> | <b>471484</b>     | <b>85,3</b> |
| 1 voiture                   | 77                | 31,5      | 4076              | 38,7      | 258247            | 46,7        |
| 2 voitures ou plus          | 162               | 66,5      | 5835              | 55,4      | 213236            | 38,6        |

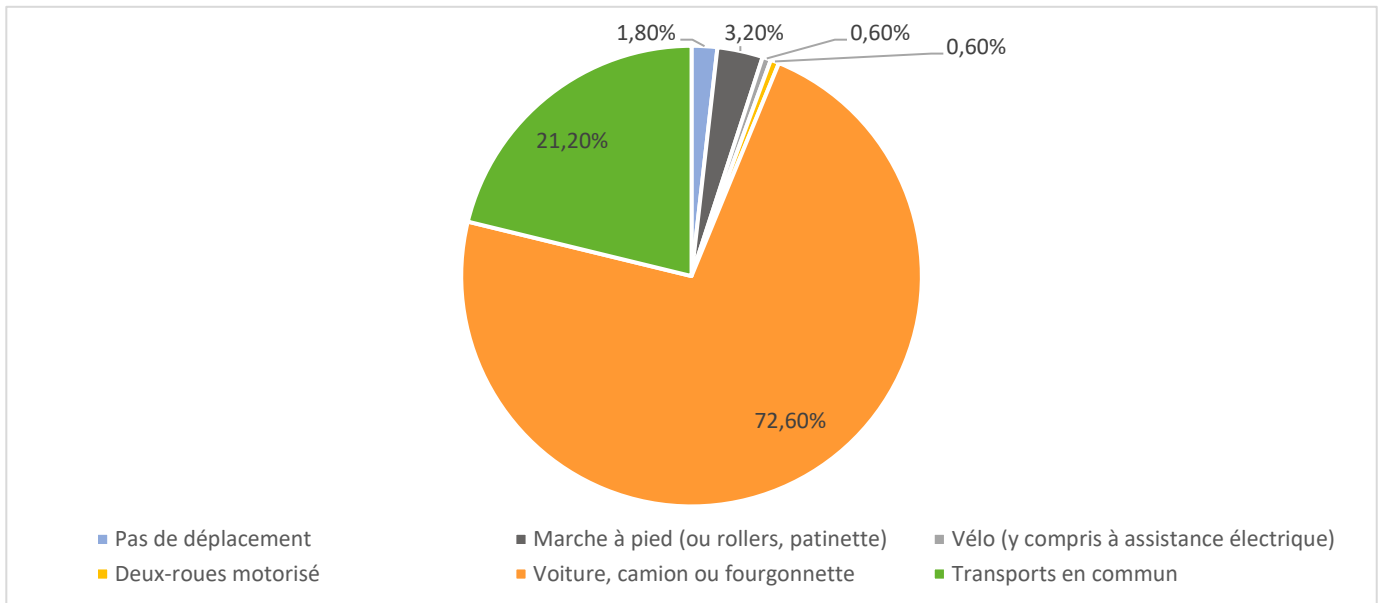
COMPARAISON DE L'ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES DE CHATRES, LA CC VAL BRIARD ET LA SEINE ET MARNE

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

L'équipement automobile des ménages le confirme. En 2017, 98% des foyers Châtriots étaient équipés d'au moins une voiture. Parmi eux, 66.5 % disposaient de 2 voitures ou plus. Ce sont donc entre 200 et 300 voitures qui doivent stationner sur la commune. Ce phénomène est récurrent à l'échelle intercommunale, compte tenu d'une dépendance forte à la voiture pour les déplacements domicile/travail. En effet, près de 94% des ménages de la CC du Val Briard possèdent au moins une voiture. En revanche, la commune de Châtres est très nettement au-dessus de la moyenne départementale de 85,3% des ménages motorisés. La motorisation des ménages est en effet plus faible à l'échelle de la Seine et Marne, compte tenu des territoires mieux desservis en transports collectifs (RER 2, Transilien, bus, etc.), tels que Tournan-en-Brie, Lagny-Sur-Marne, Meaux, Melun, etc.



### 7.2.2 Des mouvements pendulaires réalisés en grand partie en voiture



PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2017

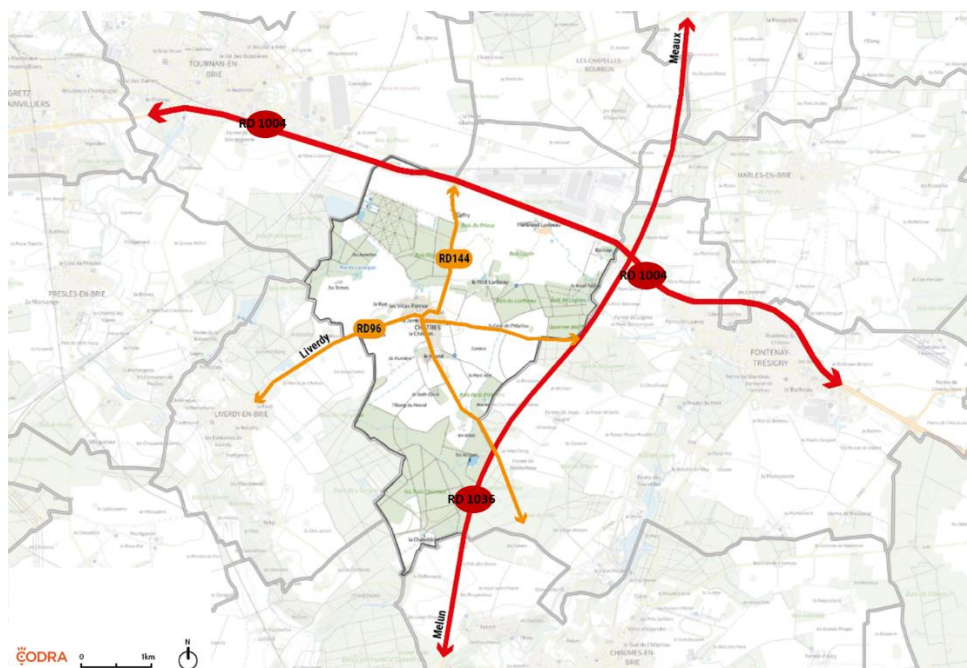
Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

L'analyse des moyens de transports pour les déplacements pendulaires vient renforcer la démonstration précédente, puisque 72,6% des actifs se rendent sur le lieu de travail en voiture, contre 21% en transports en commun.

### 7.2.3 La desserte routière

Le territoire communal est traversé par les axes routiers suivants :

- **RD 1004**, axe Paris-Strasbourg,
- **RD 1036** reliant Meaux et Melun,
- **RD 96**, direction nord après le carrefour giratoire entre la RD96 et la bretelle de la RD 1004, appartenant au réseau secondaire local de desserte,
- **La RD 96** au sud du carrefour giratoire entre la RD96 et la bretelle de la RD 1004, RD 143, la RD 144 et la RD 216<sup>e</sup> appartenant au réseau secondaire local.
- **RD144** qui assure la liaison entre le village et la RD 1036. Il s'agit d'une voie départementale locale.



DESSERTE ROUTIERE STRUCTURANTE de CHÂTRES

Source : Geoportail

Peuvent également être identifiées, les RD 143 et RD 216<sup>e</sup> qui ont une vocation locale et qui affluent le Nord du territoire.

Les deux routes départementales traversant le village sont également les axes principaux de circulation interne au village à partir desquelles gravitent un réseau de voies secondaires.

Un projet d'implantation de station GNV (gaz naturel véhicule) et de bornes électriques est en cours de réalisation à l'entrée de la zone du Val Bréon. Destinée principalement aux poids lourds de la zone, la station sera également accessible aux véhicules légers. L'utilisation de ces carburants dits propres aura comme effets une diminution des émissions de gaz à effet de serre.

### Les voies à grandes circulations

Les RD 1004 et RD 1036 appartiennent au réseau routier départemental structurant d'intérêt régional, et sont classées Routes à Grande Circulation (RGC) au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 3 juin 2009.

En juin 1994, M. le Sénateur DUPONT signait un rapport intitulé «Les entrées de ville ou redonner le goût de l'urbanisation». Ce rapport, partant d'une préoccupation essentiellement paysagère sur l'état de dégradation des entrées de ville, concluait à la nécessité d'une intervention des pouvoirs publics visant à qualifier les processus d'urbanisation de ces zones. Faisant suite, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (dite « loi Barnier ») est apparue comme une tentative de réponse au problème de l'urbanisation le long des grandes infrastructures. L'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dont la rédaction est issue de cette loi, a pour objectif d'inciter à engager une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle des abords des grandes voies de circulation.

L'article L.111-6 dispose « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. ». L'article L.111-8 stipule que «Le plan local d'urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages».

En conséquence, le long de la RD 1036 et de la RD 1004 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autres que :

- pour les aménagements et extensions de l'existante,
- celles nécessaires ou exigeant la proximité des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 1036, et de 100 m pour la RD 1004 (considérée comme voie express), sauf à ce qu'une étude justifie, en fonction des spécificités locales, que les règles du P.L.U. sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbanistique, de l'architecture et du paysage.

Par contre, dans la partie déjà urbanisée, cette restriction ne s'applique pas. Reste alors, la gestion des accès des terrains en agglomération. Le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété, lequel a le caractère d'une liberté fondamentale au sens de l'article L. 521-2 du Code de justice administrative. Par contre, des conditions peuvent être fixées aux modalités d'accès pour assurer la sécurité des occupants de la propriété et des usagers de la voie.

### La sécurité routière

Les choix effectués pour le développement de l'urbanisation ont des conséquences directes sur les besoins de déplacements et donc sur les conditions de sécurité routière dans la commune. Au-delà des caractéristiques des infrastructures, le P.L.U. peut ainsi influencer sur la sécurité routière, par le choix des zones de développement, par les modalités de déplacement offertes aux usagers, par la perception du danger en zone bâtie et par les conditions de fluidité du trafic.

Dans le cadre de la circulation dans le village, une difficulté peut être identifiée. Il s'agit de la rue du Mesnil. Cette voie est très étroite et en mauvais état.



Rue du Mesnil

Dans le cadre d'un développement urbain sur ce secteur, un réaménagement devra être réalisé pour assurer une bonne circulation sur le Sud du bourg.

## Le stationnement

La satisfaction des besoins en stationnement porte sur :

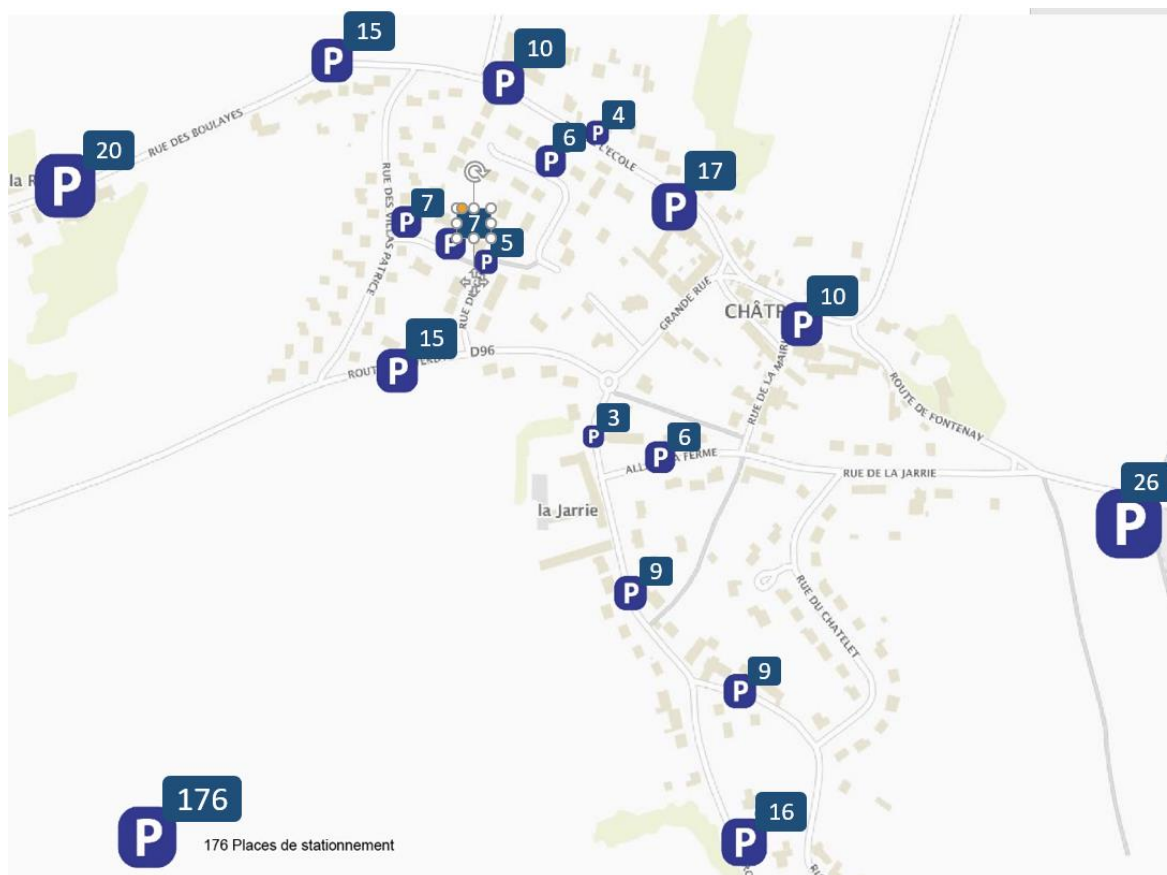
- la possibilité de garer ses véhicules lorsqu'on est à son domicile
- la possibilité de garer son véhicule plus ou moins proche des équipements.

Il convient également de prendre en compte que la création d'aires de stationnement est consommatrice d'espace et qu'il faut, comme pour tous les usages de la ville en être économe.

C'est à la recherche de cet équilibre que la loi A.L.U.R. préconise une mutualisation des aires de stationnement.

Le stationnement public et ouvert au public se fait pour une grande majorité le long de voies.

La place de l'église bénéficie d'une dizaine de places de stationnement, mutualisée avec la mairie qui se trouve à proximité. La mairie et l'école bénéficient de possibilités de stationnements mais ces espaces ne sont pas ouverts au public.



INVENTAIRE DES ZONES ET PLACES DE STATIONNEMENT

La commune offre ainsi 176 places de stationnement. L'offre pose question à proximité de l'école aux horaires de dépose, ainsi qu'à proximité de l'actuelle salle polyvalente. Dans le cadre du projet de la nouvelle salle, un parking dédié sera créé.

La commune projette l'installation d'1 borne électrique en face de la mairie. Par ailleurs, 2 bornes sont prévues dans la zone logistique de Val Bréon.

### 7.3 Les circulations douces

Il existe plusieurs liaisons douces inter-quartiers dans le village. Elles sont largement utilisées par les habitants pour leurs déplacements quotidiens (trajet vers les écoles notamment).

Sur la commune de Châtres, il n'y a pas de piste cyclable. Les emprises de voies communales sont trop étroites pour que puisse être aménagé un site propre à la circulation vélo. La circulation cycle se fait donc sur la chaussée, partageant l'espace avec les véhicules motorisés.

Les seules pistes cyclables alentours sont destinées aux loisirs et à la randonnée. Il n'existe actuellement pas de réseau cycle fonctionnel localement permettant de joindre les principales agglomérations et qui pourrait pallier l'insuffisance des transports collectifs ou offrir une alternative à la circulation automobile.

Toutefois, une réflexion à l'échelle intercommunale pourrait être menée afin d'évaluer les possibilités de création d'une voie douce mixte piétonne et cycle entre Châtres et Fontenay-Trésigny ainsi que de chemins de randonnées reliant le village aux communes alentours. Enfin, dans le cadre de l'extension de la ZAC du Val Bréon, un réseau de pistes cyclables sera dessiné entre la zone d'activité et le centre de Châtres.

La commune ne compte aujourd'hui aucun stationnement pour les vélos. Néanmoins, dans le cadre du projet de la salle polyvalente, des emplacements seront dédiés. Un projet de stationnement vélo devant la mairie est également en projet.

### 7.4 Les transports collectifs

#### 7.4.1 Le réseau ferré

La commune se trouve à proximité de la gare RER de Tournan-en-Brie de laquelle part :

- le RER E en direction de Paris Haussmann Saint-Lazare, en 51 min,
- la ligne P du Transilien permettant de rejoindre la Gare de l'Est, en 29 min.

Au Nord, le territoire est traversé d'Est en Ouest par la voie ferrée de Gretz-Armainvilliers à Vitry-le-François. La présence de cette infrastructure a été un élément déterminant dans le choix de localisation de la zone logistique, du Val Bréon.

Un projet de garer RER, dans le cadre du prolongement du RER E, est à l'étude pour desservir la ZAC du Val Bréon et ainsi la commune de Châtres.

#### 7.4.2 Les lignes de cars

Châtres est desservie par plusieurs lignes de transport collectif :

- la ligne 409 « Gare RER de Tournan-en-Brie/Châtres » avec 3 arrêts dans le village et des passages le matin et le soir mais aucun en journée ;
- la ligne 37 « Ozouer-le-Voulgis/Champdeuil/Melun » avec un unique arrêt devant la mairie et un passage matin, midi et soir ;
- la ligne 21 « Tournan RER/Rozay Lycée Tour des Dames » disposant d'un arrêt dans la zone logistique et d'horaires aménagés pour les ouvriers y travaillant,
- la ligne 3214 « Villiers Saint-Georges/Tournan RER » dont l'arrêt se trouve dans la zone logistique et qui propose plusieurs passages successifs au cours de la journée.

En parallèle, la Communauté de communes a mis en place un service de transport à la demande : Proxi'bus. Ce service est disponible du lundi au vendredi de 9h à 16h sur réservation. Une dizaine de point d'arrêts sont proposés aux habitants de Châtres.

Bien que la commune dispose de moyens de transports en commun assez performants, les migrations journalières liées à l'emploi et à l'éloignement des structures commerciales génèrent une circulation automobile vers tous les grands pôles départementaux ou régionaux.

#### 7.4.3 Le covoiturage

Il n'existe pas de site de rabattement institutionnalisé pour le covoiturage.

Toutefois, le Conseil Départemental de Seine-et-Marne a mis en ligne un site dédié au covoiturage permettant de mettre en relation les seine-et-marnais qui souhaitent participer à la démarche.



Proxi'bus



## 7.5 L'accessibilité

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, met en œuvre le principe d'accessibilité généralisée qui doit permettre à toutes les personnes, quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental ou psychique), d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

L'article 45 précise que « la chaîne du déplacement », qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transports collectifs et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

En effet, chacun doit être libre de résider, se déplacer, travailler et s'adonner à ses activités dans un environnement adapté.

Aussi, les collectivités doivent mettre en œuvre des dispositifs spécifiques de planification et de programmation à travers les diagnostics d'accessibilité du cadre bâti, les schémas directeurs d'accessibilité des services de transports collectifs et les Plans de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

## 7.6 Le transport des marchandises et matières dangereuses

### 7.6.1 La desserte en marchandise

Le transport des marchandises se fait essentiellement par la route en ce qui concerne le territoire communal. Bien que la Communauté de Communes de Val Briard ait œuvré pour développer le transport ferré des marchandises, les RD 1004 et RD1036 supportent un important trafic de poids lourds et le transport des marchandises reste pour une très grande part, routier.

### 7.6.2 Les infrastructures de transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits en canalisation. De nombreux produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, sont déplacés par route ou voie ferrée et peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

La commune est concernée par les contraintes en matière de maîtrise de l'urbanisme liées à l'exploitation de canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques qu'elles génèrent.

Deux infrastructures de transport de matières dangereuses traversent le territoire :

- la ligne n°1 du Réseau de Transports d'Électricité (RTE) dite LES FOSSES TOURNAN-EN-BRIE,
- des canalisations de transport de gaz naturel exploités par GRT Gaz.

Ces canalisations sont susceptibles d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité.

## 7.7 Constats et enjeux : déplacements et mobilités

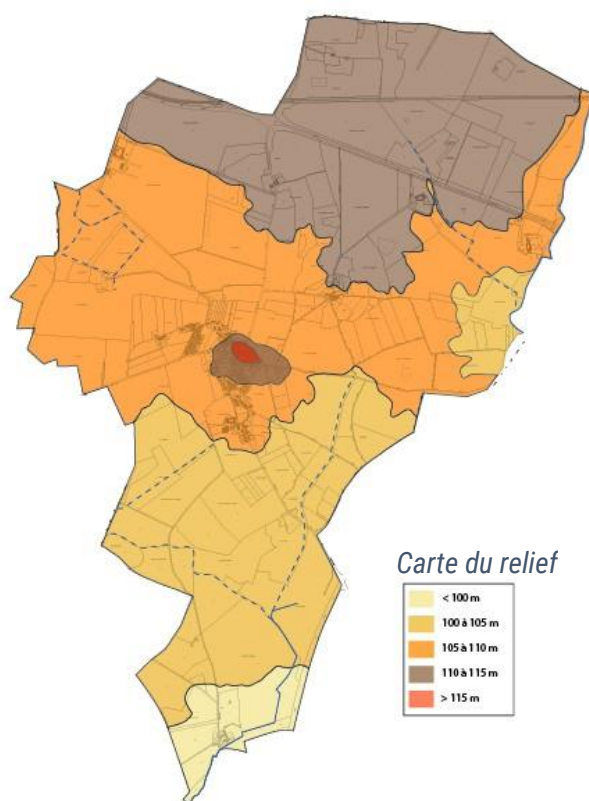
| Atouts/opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Points de fragilité/vigilance                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire bien desservi au réseau routier structurant franciliens</li> <li>• Un potentiel ferré intéressant : RER E, transport marchandise</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux de motorisation par ménage important</li> <li>• Une dépendance forte à la voiture individuelle</li> <li>• Un réseau de modes doux peu développé</li> </ul> |
| <b>Les grands enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper l'arrivée d'une future station RER sur la zone logistique</li> <li>• Améliorer la desserte en transports collectifs vers la ZAC Bréon et le RER</li> <li>• Privilégier le fer pour le transport des marchandises</li> <li>• Créer un réseau de liaisons douces, et notamment un circuit pédestre et équestre destiné aux loisirs</li> <li>• Permettre le maintien des circulations agricoles</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Les enjeux environnementaux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et accompagner le covoiturage afin de limiter l'utilisation individuelle de la voiture</li> <li>• Développer et inciter à l'utilisation des modes doux pour limiter l'utilisation individuelle de la voiture</li> </ul>                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             |

## PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La révision du PLU de Châtres ayant été prescrite le 04 novembre 2020 a fait l'objet d'un examen au cas par cas le 14 décembre 2021 conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au 04 novembre 2020, encadrant l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La MRAe dans son avis DKIF-2022-010 en date du 10/02/2022 a décidé de ne pas soumettre la révision du PLU de Châtres à une évaluation environnementale.

### 1. LA GEOMORPHOLOGIE

#### 1.1 LE RELIEF



Le territoire châtriot s'inscrit au sein d'un vaste plateau. Sa topographie varie entre 96 m, point le plus bas au niveau de La Chalotterie, et 116 m point le plus haut repéré au niveau du village.

Le territoire est perçu comme quasi plat, le dénivelé n'étant que de 20 m. Il est dominé en partie centrale par une petite butte, siège d'implantation du village.

Le plateau est parcouru par un réseau de petits cours d'eau au rendement faible et irrégulier et qui ne participe donc que très faiblement à l'érosion du plateau.

#### 1.2 LA GEOLOGIE

La structure géologique du sous-sol a des conséquences directes sur le relief, sur le comportement des eaux, notamment souterraines, et sur la nature des sols.

Situer la commune dans un contexte géologique permet de mettre à jour son appartenance à des entités qui la dépassent, ainsi que les particularités qu'elle peut développer.

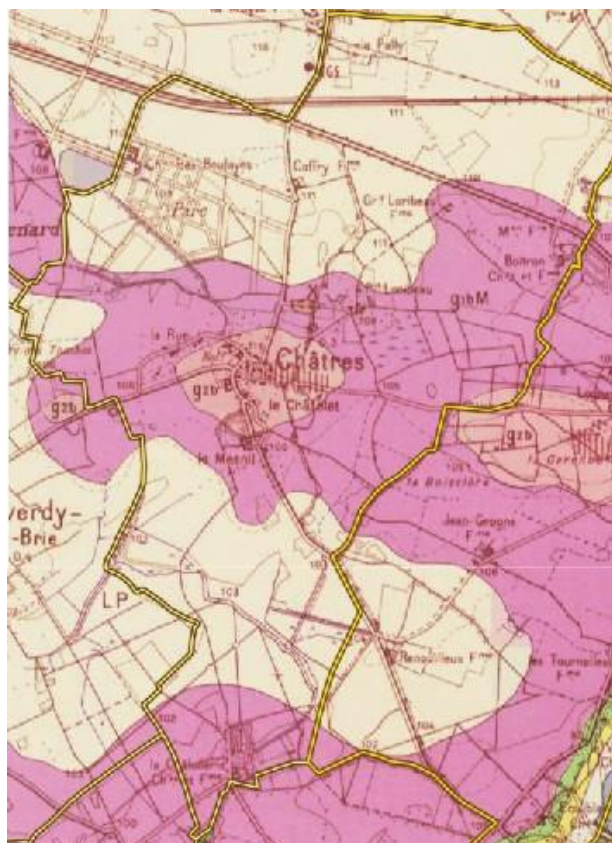
La géologie permet aussi de mieux comprendre l'organisation du territoire de la commune, ses différents paysages et milieux naturels.

##### 1.2.1 La structure géologique

Le territoire communal est sur l'assise structurelle du calcaire de Brie. Cette formation peut atteindre jusqu'à une puissance (épaisseur) de 45 mètres bien que le plus souvent elle se présente en bancs discontinus, partiellement transformés en meulière, voire en argile brun. C'est cette assise peu perméable qui justifie l'irrigation des terres agricoles que l'on dit « battantes ». Cette structure explique également la bonne représentation des boisements sur la commune.

Les dalles de meulières dont la partie supérieure se transforme en argile au contact de l'eau, créent des « lentilles » parfaitement étanches qui génèrent de petites mares. Ces plans d'eau, situés donc sur le plateau ou dans le couvert forestier ne sont pas directement en relation avec la nappe phréatique. Ils sont de plus très variables en surface et même en localisation, fluctuant en fonction de l'impluvium et de la perméabilité de la dalle qui elle-même évolue. De ce fait, ils ont été au sein des terres cultivées, pour une grande part comblée, réduisant ainsi notablement la diversité écologique de ces grandes étendues culturales.

L'assise géologique est surmontée d'une couche de limon à tendance argileuse propice à l'exploitation agricole.



Il existe une butte témoin de sables et grès de Fontainebleau affleurant et sur laquelle le village s'est implanté.

Plus en profondeur se retrouve le calcaire de Champigny qui constitue, avec le calcaire de Brie la deuxième assise structurale.

Encore plus en profondeur, le sous-sol est susceptible de réaliser des poches d'hydrocarbures.

Le territoire communal est concerné par le périmètre de concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « CHAMPROSE » accordé à la société POROS SAS jusqu'en octobre 2015.

|                                                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Limons des plateaux (LP)            |
|  | Sables de Fontainebleau (g2b)       |
|  | Grès de Fontainebleau (g2b)         |
|  | Calcaire et meulière de Brie (g1bM) |

## 1.2.2 Le Schéma Départemental des Carrières

La loi n°93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières a pour objectif de mieux préciser les conditions dans lesquelles elles peuvent être exploitées.

Cette loi instaure les schémas départementaux des carrières (article L.515-3 du code de l'environnement) qui fixent les conditions d'exploitation ainsi que leur localisation. Les schémas départementaux doivent prendre en compte :

l'intérêt économique national,  
les besoins en matériaux,  
la protection de l'environnement,  
la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

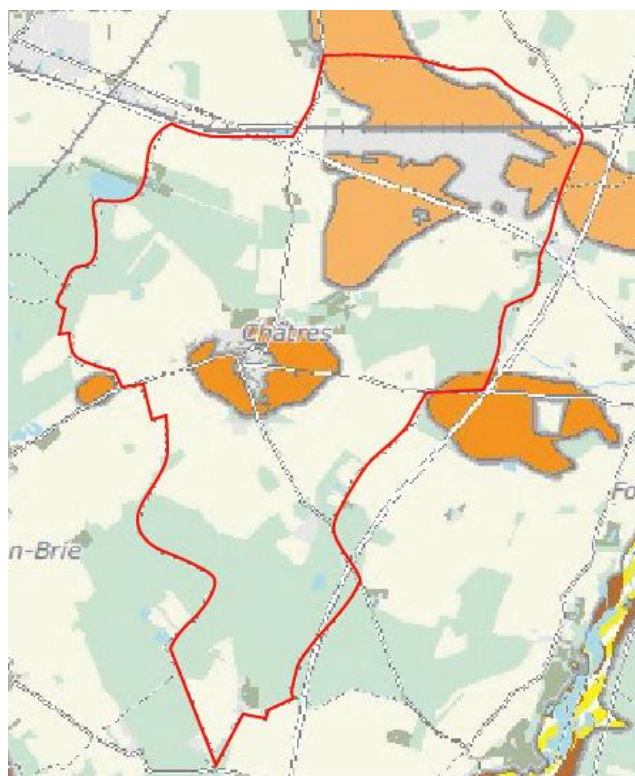
Le schéma départemental des carrières est avant tout un document de planification qui définit les conditions générales d'implantation des carrières mais aussi les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Les principales options du schéma départemental des carrières pour l'Île-de-France susceptibles d'intéresser l'urbanisme sont :

- de préserver les sites qui présentent des potentiels et qui sont peu contraints tant au regard des habitants que de l'environnement,
- de favoriser l'autonomie régionale et en tout état de cause de ne pas augmenter la dépendance régionale vis à vis de l'importation en provenance des autres régions ou nations,
- de favoriser l'utilisation de matériaux de substitution pour préserver ceux qui présentent une grande qualité et qui sont désormais en faible quantité ou qui induisent des atteintes environnementales fortes.



# CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS DE MATERIAUX (HORS CONTRAINTES DE FAIT) - SDC 2014-2020



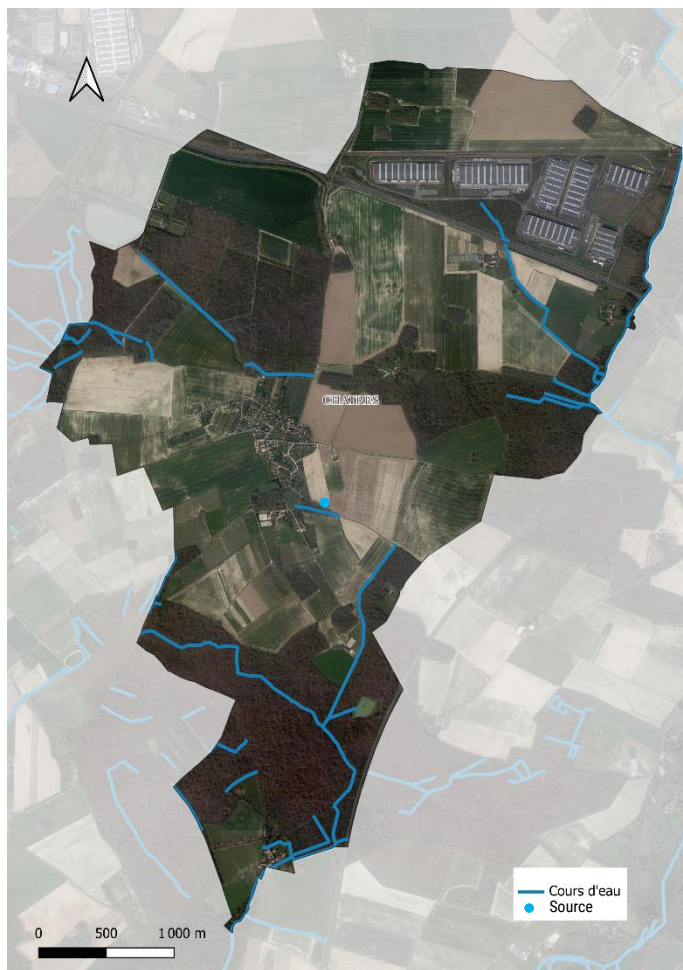
Le schéma départemental des carrières révisé de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral le 07 mai 2014. Il a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Ce schéma permet de situer les enjeux et les contraintes associés aux projets de carrières. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le schéma identifie, sur le territoire de Châtres, des gisements de silice. Cette roche sédimentaire est utilisée comme charge minérale (par exemple dans des peintures), isolant thermique, abrasif doux (polish pour carrosseries, savons, dentifrices), support en chromatographie, support de catalyseur, dans le fractionnement du plasma sanguin humain... Elle sert également à la fabrication de ciment.

A noter que le P.L.U. devra prendre en compte les dispositions du schéma régional des carrières lorsque ce dernier aura été approuvé par le Préfet de région.

### 1.3 L'HYDROLOGIE



La commune appartient au bassin versant de l'Yerres. Son réseau hydrographique se compose de plusieurs rus :

- le ru de Bréon qui marque la limite Nord-Est du territoire,
- le ru de Loribeu qui rejoint le ru de Bréon à la hauteur du Bois de Lognes. Il est busé au niveau de la zone logistique,
- le ru de Chevy au Sud, qui passe par La Chalotterie avant de terminer son parcours de l'étang « Les Accrues ». Un bras temporaire coule vers l'Ouest à travers le Bois Seigneur et un autre vers le Nord jusqu'à « La Cave de l'Hôpital ».

Les cours d'eau n'ont dans le secteur qu'un débit minime, voire intermittent. Ils constituent donc par conséquent un émissaire fragile, compte tenu du faible débit et donc du faible pouvoir de dilution des effluents.

Le territoire communal est également parsemé d'un réseau de mares et points d'eau relativement dense. Ces éléments hydrologiques doivent leur présence au sous-sol meulier peu perméable.

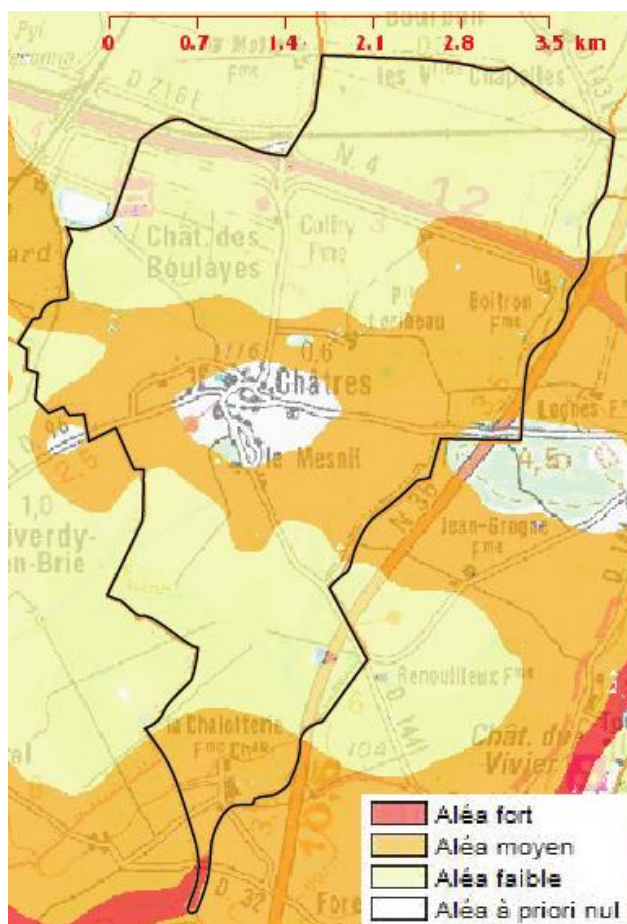
Une source d'eau est située à une centaine de mètres au sud-est du bourg (selon l'IGN).

## 2. LES RISQUES ET NUISANCES

Sur la période 1982-2022, 2 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris à Châtres, d'après le site Géorisques :

- Arrêté du 16/05/1983 : Inondations et/ou coulées de boue
- Arrêté du 29/12/1999 : Inondations et/ou coulées de boue, mouvement de terrain

## 2.1 LES RISQUES NATURELS



### Retrait gonflement des argiles :

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels sont extrêmement limités sur le territoire communal. Seuls les terrains au sous-sol meulier sont concernés par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen. La pointe Sud du banc communal est soumise à un aléa fort.

L'argile voit sa consistance modifiée en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable lorsqu'il est humide. Ses modifications de consistance s'accompagnent de variations volumétriques dont l'amplitude peut être forte induisant une instabilité des terrains, peu propice à l'implantation du bâti.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche l'évaporation de l'eau induit un phénomène en « retrait » de l'argile qui induit un tassement du sol. En revanche, le maintien des boisements contribue à fixer le sol par leur système racinaire et la litière sur laquelle ruissellent les eaux.

Le BRGM a établi une cartographie identifiant ce phénomène. Cette carte a pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant.

< ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES - Source : BRGM

- Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.
- Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).
- Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes.
- Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent.

La commune de Châtres a connaissance de plusieurs sinistres sur les constructions dans le village, dus à la nature argileuse des sols, bien qu'en aléa nul sur la carte du BRGM ci-dessus. Des précautions sur les nouvelles constructions doivent donc être prises pour éviter d'éventuels sinistres ultérieurs.

### **Inondation par remontée de nappe :**

Une inondation par remontée de nappe correspond à une inondation directement causée par l'affleurement de la nappe phréatique. Ces inondations sont générées par des phénomènes pluvieux exceptionnels qui viennent se superposer aux niveaux d'eau des nappes. Lorsque ce niveau est déjà élevé, cette superposition provoque un affleurement. Les dégâts les plus souvent causés par ces remontées sont des inondations de sous-sols, de garages ou de caves.

Le phénomène de remontée de nappe sur la commune de Châtres se manifeste surtout dans la partie sud du territoire, au niveau du ru de Chevre, dans une zone peu densément peuplée. Le phénomène affecte également le nord-ouest de la commune, mais concerne uniquement des zones faiblement urbanisées.

### **INONDATIONS PAR REMONTEE DE NAPPES >**

Si le territoire de Châtres n'est pas spécialement concerné par un risque lié aux inondations, il n'en reste pas moins qu'il est concerné par des documents supra-communaux concernant ce risque notamment le PGRI.

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) concerne des territoires identifiés « dans lesquels il existe un risque d'inondation important ayant des conséquences de portée nationale ».

Le PGRI est défini à l'échelon de chaque bassin ou groupement de bassins (avant le 31 décembre 2015) :

Il doit être compatible avec le SDAGE,

Les S.Co.T., P.L.U. et cartes communales doivent être compatibles avec les objectifs de gestion et les orientations fondamentales du PGRI.

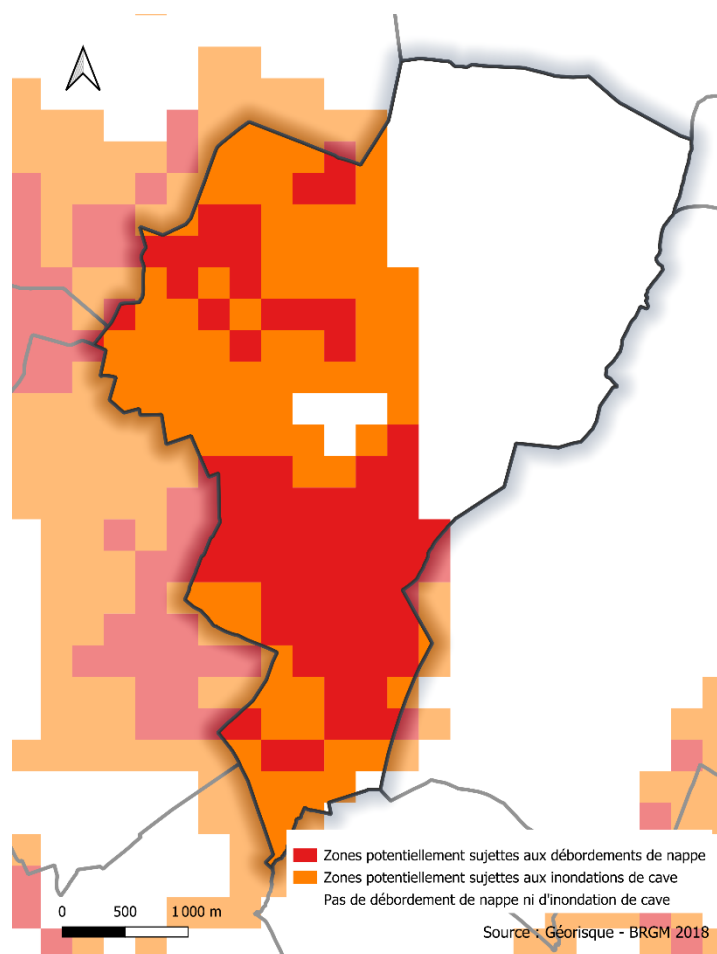
Le PGRI du Bassin Seine-Normandie a approuvé par arrêté du 03 mars 2022 fixe, pour une période de 6 ans (2022-2027), les quatre grands objectifs à atteindre sur le bassin pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Parmi les 4 actions préconisées par ce document l'action 1 concerne les P.L.U. Elle insiste sur la nécessité de préserver le fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues.

La commune de Châtres fait partie du PAPI (Programmes d'actions de prévention des inondations) de l'Yerres. Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Le PAPI complet a été labellisé le 27 mars 2018 pour une période de 6 ans, succédant à un PAPI d'intention mis en œuvre entre 2013 et 2017. En 2022, un avenant a été rédigé et labellisé afin de permettre la modification de certaines actions du PAPI complet.

Le PAPI propose des actions intégrées dans différents axes :

- Axe 1 : amélioration de la connaissance et de la conscience du risque
- Axe 2 : la surveillance, la prévision des crues et des inondations
- Axe 3 : l'alerte et la gestion de crise
- Axe 4 : la prise en compte du risque inondation dans l'aménagement et l'urbanisme
- Axe 5 : la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
- Axe 6 : la gestion des écoulements
- Axe 7 : la gestion des ouvrages de protection hydrauliques





## 2.2 LE BRUIT

### 2.2.1 Les cartes de bruit et le plan de prévention du bruit dans l'environnement

La Directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement est transposée dans le code de l'environnement aux articles L.572-1 et suivants. Elle prévoit la réalisation de Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) puis la définition de Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) dans les principales agglomérations et au voisinage des principales infrastructures de transport.

En France, les communes et les intercommunalités (possédant la compétence de lutte contre les nuisances sonores) ont été désignées pour l'élaboration des cartes au sein des agglomérations et l'État pour celles des grandes infrastructures de transport. En Seine et Marne, 32 communes sont concernées au titre du plan de prévention du bruit dans l'environnement de 4<sup>ème</sup> échéance.

Les CBS sont constituées de courbes de niveaux sonores qui permettent d'évaluer l'exposition des populations aux bruits des infrastructures de transport et des activités industrielles.

En Seine-et-Marne, pour les 32 communes concernées, la route se révèle être la première source de nuisances sonores, suivie par le transport ferroviaire, le transport aérien et les industries.

A partir de ces cartes, le Conseil général de Seine-et-Marne, en tant qu'autorité compétente en matière de gestion des infrastructures routières, a élaboré un PPBE afin d'identifier les pistes d'actions prioritaires. Ce plan a été adopté le 26 avril 2013.

### 2.2.2 Les nuisances des infrastructures terrestres

L'article 13 de la loi Bruit, précisé par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995, prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de trafics susceptibles de nuire aux personnes ou à l'environnement.

Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonore (Laeq) des infrastructures pour les périodes diurnes (6h00 - 22h00) et nocturnes (22h00 - 6h00) sur la base des trafics estimés à l'horizon 2020.

Les voies étudiées sont :

- les routes et rues de plus de 5 000 véhicules par jour,
- les lignes ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour,
- les lignes ferroviaires urbaines de plus de 100 trains par jour,
- les lignes en site propre de transports en commun de 100 autobus ou rames par jour,
- les infrastructures en projet sont également intégrées.

Plusieurs paramètres propres à chaque voie sont pris en compte pour le calcul du niveau sonore :

- sa caractéristique : largeur, pente, nombre de voies, revêtement,
- son usage : trafic automobile, trafic poids lourd, vitesse autorisée,
- son environnement immédiat : rase campagne ou secteur urbain,
- tissu ouvert : routes en zones non bâties ou bordées de bâtiments d'un seul côté ou en zones pavillonnaires non continues,
- rues en U : voies urbaines bordées de bâtiments disposés de part et d'autre de façon quasi-continue et d'une certaine hauteur.

Suivant ces données, les voies sont classées de la catégorie 1, pour les plus bruyantes à 5, pour les moins bruyantes.

Le classement aboutit à la détermination de secteurs, de part et d'autre de la voie, où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

Par arrêté préfectoral du 19 mai 1999, le Préfet a défini le classement des infrastructures terrestres concernant le territoire communal.

La commune de Châtres est concernée par les axes bruyants suivants :

- RD1004 de catégorie 2
- RD1036 de catégorie 3

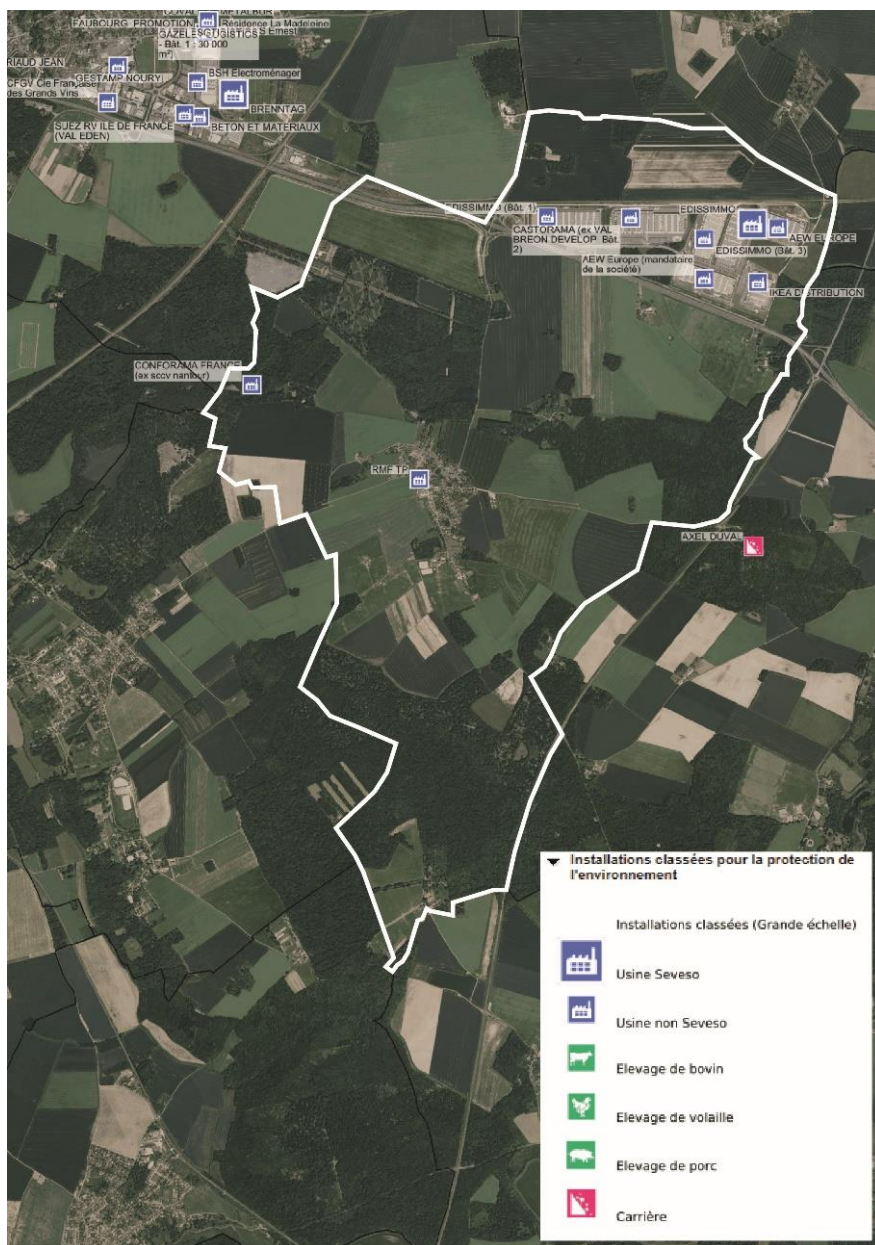
À ce titre, des périmètres aux secteurs affectés par le bruit sont délimités et des structures isolantes acoustiques sont indiquées : 250 m de part et d'autre de la voie pour la RD1004 et 100 m pour la RD1036.

Toutefois, le village est éloigné de ces grands axes de circulation, le préservant ainsi des nuisances et des risques induits par l'importance du trafic.

## 2.3 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques technologiques couvrent des phénomènes accidentels dont l'origine est liée à l'activité humaine. Ils peuvent avoir des conséquences plus ou moins graves sur l'environnement et/ou la santé des êtres vivants.

Ils correspondent aux événements accidentels se produisant sur un établissement industriel ou agricole.



Les effets produits sont de trois natures :

- effets thermiques, liés à l'explosion ou à la combustion d'un produit inflammable,
- effets mécaniques, dont résulte une surpression due à une onde de choc provoquée par une explosion,
- effets toxiques, suite à une fuite de substance toxique.

Les activités pouvant être à l'origine d'accidents sont regroupées sous trois familles :

- les industries chimiques : elles produisent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agriculture (produits phytosanitaires et engrais), et des produits pharmaceutiques et de consommation courante,
- les industries pétrochimiques : elles produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole.
- les activités agricoles stockant des produits phytosanitaires, des hydrocarbures ou des déchets végétaux.

Les installations classées relèvent des régimes de l'autorisation et de l'enregistrement mais pas des régimes de déclaration.

La commune est concernée par ce risque. La base nationale recense plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans la zone logistique du Val Bréon.

### < INVENTAIRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT -

Source : Georisques

- 1 site est classé SEVESO seuil bas au titre de la réglementation sur les ICPE : EDISSIMMO bâtiment 4.

La société EDISSIMMO peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets thermiques et de surpression, sortiraient des limites de sa propriété. Pour chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et son intensité, il est défini trois zones à risques.



- et d'autres non SEVESO :
  - EDISSIMMO : bâtiments 1 et 3,
  - CASTORAMA : bâtiment 2,
  - CBRE Property Management : bâtiments 5 et 6,
  - IKEA DISTRIBUTION.

## Champs électromagnétiques

Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques, ne perçoivent pas plus le  $1\mu T$  d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

Même s'il ne n'existe pas encore de conclusion définitive au sujet des antennes et des champs électromagnétiques, certains travaux montrent que cela influe directement sur la qualité du sommeil.

### 3. LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL

### 3.1 LES DOCUMENTS ET OUTILS

Face au constat de l'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

### 3.1.1 Les protections

Il convient de noter que la « protection » recouvre des notions différentes :

- la protection réglementaire des oiseaux ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée ; ces espèces sont protégées vis-à-vis de la chasse. En fait cette protection signifie qu'elles sont « non chassables ». Est par contre significative l'inscription à l'annexe de la directive oiseaux, à la liste rouge des espèces menacées en France,
- la protection des chiroptères, amphibiens et reptiles ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée dans la mesure où ils sont tous protégés,
- à contrario, pour les végétaux, la protection est significative d'une réelle rareté.

### 3.1.2 Le Schéma Régional De Cohérence Ecologique (SRCE)

C'est un document cadre, instauré par la loi Grenelle 2, pour la mise en œuvre des trames verte et bleue dont les S.Co.T. et les P.L.U. doivent tenir compte.

Volet régional de la Trame Verte et Bleue, le SRCE définit les « orientations nationales pour la préservation et la remise en



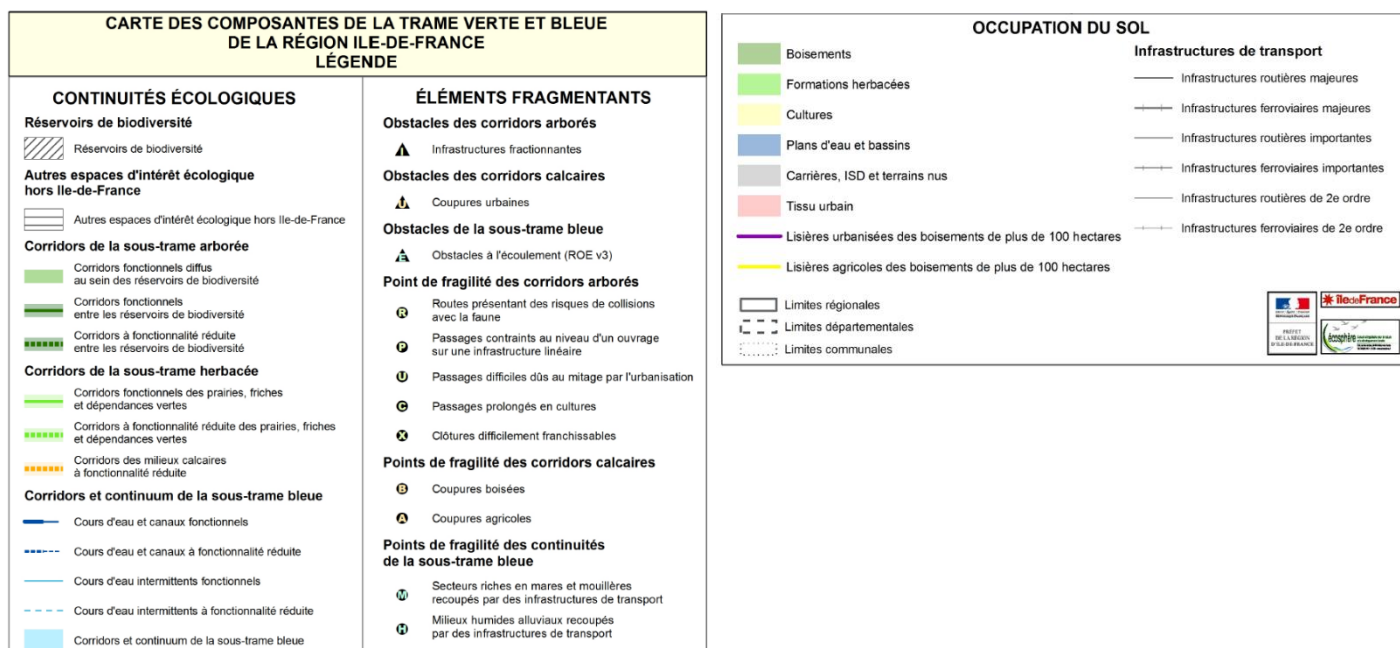
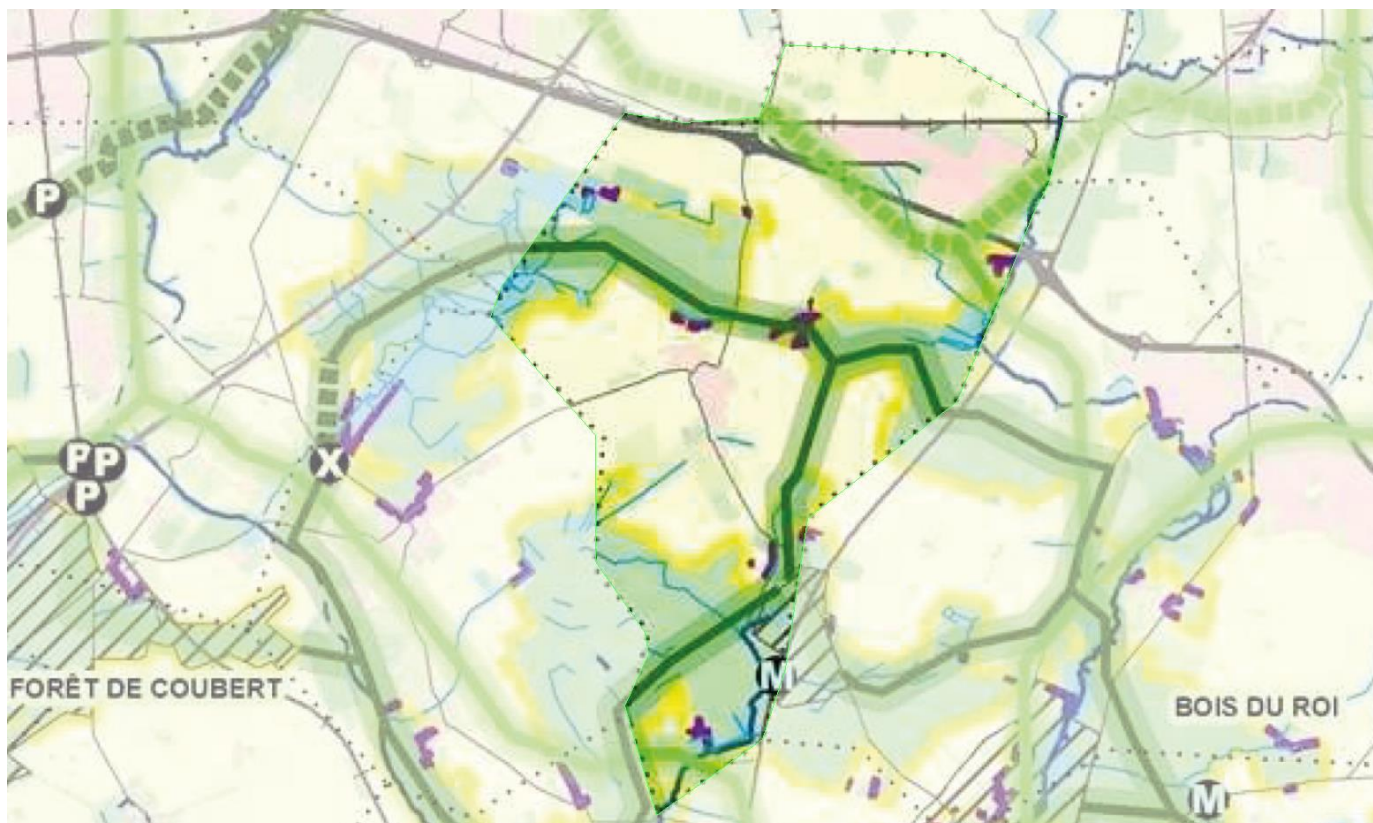
bon état des continuités écologiques ». Il est élaboré par l'État et la Région. La démarche retenue vise à inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire.

Le SRCE francilien a été adopté par délibération du Conseil Régional d'Île-de-France le 26 septembre 2013 et par arrêté du Préfet de Région le 21 octobre 2013.

Ce document s'appuie sur deux démarches essentielles :

- un inventaire des composantes de la trame verte et bleue (TVB) présentant un enjeu régional,
- une cartographie présentant les objectifs de préservation et de restauration de cette « TVB ».

**La carte des composantes** est un diagnostic : elle figure les continuités écologiques, les éléments fragmentant ces continuités sur un fond de plan figurant l'occupation des sols.





**La carte d'objectif** énumère les mesures à mettre en œuvre ; elle reprend les corridors à préserver ou restaurer et les éléments de fragmentation à traiter en priorité, ainsi que les éléments majeurs à préserver pour le fonctionnement des continuités écologiques.



# **CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE**

## **LÉGENDE**

### **CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER**

#### **Principaux corridors à préserver**

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée
- Corridors alluviaux multitrames
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

#### **Principaux corridors à restaurer**

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires
- Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

#### **Réseau hydrographique**

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

#### **Connexions multitrames**

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

### **ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT**

#### **Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée**

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

#### **Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue**

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

### **ÉLÉMENTS À PRÉSERVER**

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

### **AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques**

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

### **OCCUPATION DU SOL**

#### **Occupation du sol**

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales

#### **Infrastructures de transport**

- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre



Les éléments les plus significatifs du SRCE sur la commune sont :

- la préservation de la fonctionnalité du corridor arboré assurant notamment la connexion entre les réservoirs de biodiversité que sont le bois de Frétay à l'Ouest, le bois de Lognes à l'Est et le Bois des Seigneurs au Sud. L'assurance de sa fonctionnalité passe par la protection des boisements mais aussi par le traitement du point de fragilité repéré au niveau de la traversée de la RD 1036 ;

- le traitement des lisières urbaines, au Nord du village au niveau des équipements communaux, au niveau du Petit Loribeu, ainsi qu'au niveau du centre équestre des Allois : il s'agit de la zone de contact entre les boisements et les zones bâties. Elles sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de difficultés par la faune mais sont difficilement traversées par les espèces à dispersion terrestre qui pénètrent peu ou pas en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures ;
- la protection des lisières agricoles : elles correspondent à des zones de contact entre les boisements et les cultures. Elles forment des corridors potentiellement fonctionnels susceptibles d'être traversés ou longés par la faune et assurent la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité ;
- la préservation des mosaïques agricoles autour du village et du hameau du Petit Loribeu : il s'agit de secteurs abritant au moins 10% de bosquets et 10% de milieux herbacés. Ces secteurs concentrent une partie de la biodiversité des territoires ruraux. Le maintien des bosquets et d'une proportion importante d'espaces herbacés constitue un enjeu important.
- la préservation du réseau hydrographique et des milieux humides.

## 3.2 LES SITES D'ENJEUX

### 3.2.1. Les corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ces lieux de passage d'un réservoir à l'autre peuvent s'appuyer sur les milieux de plus grand intérêt écologique, les milieux les plus faciles à traverser, des éléments du paysage utilisés par les espèces pour se déplacer à couvert, des éléments linéaires du paysage servant de guide, etc.

Ils sont par contre le plus souvent interrompus par des barrières :

- les infrastructures de transport (routière, ferroviaire...) selon l'intensité du trafic,
- l'urbanisation dense s'accompagnant d'une forte artificialisation du territoire,
- les rives abruptes des cours d'eau,
- les fortes lumières et les sources sonores.

Les labours destinés à la production agricole correspondent à un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus. De façon générale, les espèces qui peuplent ces espaces sont plutôt banales et résistantes (principalement des herbacées et notamment des graminées).

Du fait des méthodes d'agriculture moderne, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et ressources alimentaires faibles). Certains animaux comme le renard, le chevreuil ou le lièvre, fréquentent ces milieux de façon occasionnelle mais ne sauraient s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois. Le moindre espace diversificateur est une richesse pour la faune locale qui y trouve refuge et nourriture. Ce rôle est notamment assuré par le réseau de petits boqueteaux qui parcourent la plaine agricole.

Les boisements sur le territoire de Châtres sont nombreux et variés. Ils vont du boisement modeste au massif étendu de plus de 100 hectares. Si les boisements de petite taille n'ont pas d'autre rôle que paysager, les massifs plus importants tels que le Bois des Seigneurs ou le Bois du Loribeu ont un intérêt écologique dans les interactions qu'ils établissent avec les autres milieux naturels vers l'Ouest. En effet, les espaces ouverts et vastes permettent à ces écosystèmes d'accomplir pleinement leur rôle écologique de refuge de faune et de flore.

Ce potentiel écologique est toutefois limité vers l'Est dans la mesure où les massifs forestiers sont entrecoupés par la RD 1036.

Par ailleurs, les lisières sont également des sites majeurs d'échanges écologiques entre espèces du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent.

Les cours et les plans d'eau naturels sont de véritables réservoirs écologiques tant du point de vue floristique que faunistique.

### 3.2.2. La trame bleue

Les zones humides sont définies par l'article L.211-1 du Code de l'Environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » ; elles doivent être protégées. Leur préservation et leur gestion sont d'intérêt général (art L.211-1-1 du Code de l'Environnement).

Au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

1° Les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques,...

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

- soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant sur une liste instituée par décret et procédure préfectorale,
- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides.

On notera qu'au titre de ce même arrêté la typologie des zones humides selon le code « CORINE biotope » exclut des zones humides, les eaux stagnantes sans végétation aquatique, les masses d'eau temporaires, les eaux courantes avec ou sans végétation aquatique.

Les zones humides ont un double enjeu :

- Régulation hydrologique et ressource en eau.

D'un point de vue quantitatif, elles permettent, telles de grosses éponges, de stocker des grandes quantités d'eau lors de fortes précipitations ou de périodes de crues, qui sont ensuite réintroduites dans le sous-sol ou le cours d'eau en saison sèche.

D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce à leur végétation caractéristique, et permettent donc d'épurer l'eau avant le retour à la nappe ou au cours d'eau.

- Réservoir de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, ....

Leur superficie et leur qualité ont fortement diminué au cours des 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse. A cet égard, un plan d'action national pour la sauvegarde des zones humides a été lancé par le Ministère du Développement Durable le 1er février 2010.

Lorsqu'un projet est susceptible d'impacter une zone humide avérée, il est soumis, en fonction de la surface impactée, au régime d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement). Il est également fait obligation par l'article R.122-2 du code de l'environnement la réalisation d'une étude d'impact.

#### Les inventaires de zones humides

En Île-de-France, il existe différents outils de protection de ces milieux humides qui regroupent principalement les milieux naturels remarquables et ne représentent qu'une faible surface de notre territoire.

#### Les enveloppes d'alerte zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DRIEAT met à disposition depuis 2010 la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides potentielles qui partitionne la région en plusieurs classes selon la probabilité de présence de zones humides. Pour ce faire, un ensemble de données ont été croisées, hiérarchisées et agrégées.

Ces enveloppes d'alerte zones humides produites en 2010 ont été mises à jour en 2021. Les enveloppes d'alerte sont passées de 5 classes en 2010 (classes 1 à 5) à 4 classes en 2021 : A, B, C et D dont les significations sont les suivantes :

- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides.
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Attention, les classes A et B des enveloppes d'alerte ne sont pas exhaustives. Il est possible d'être en présence de zones humides en dehors de ces deux classes.

Le territoire communal est caractérisé par la présence de zones humides des 3 classes, A, B et D.





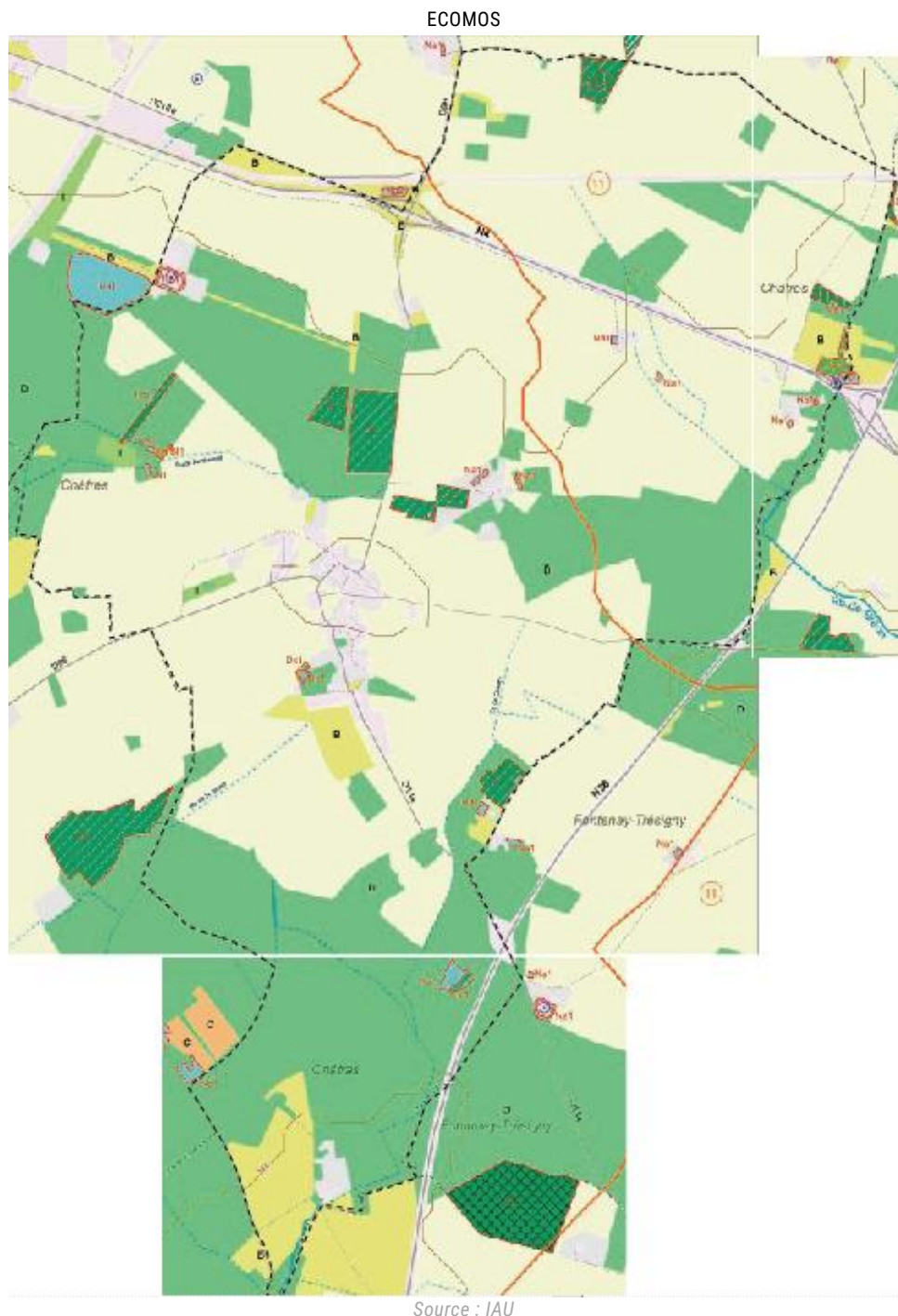
Source : DRIEAT Île-de-France



### La trame humide

Établie par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France, cette cartographie au 1/25000e des milieux humides régionaux est extraite de la base de données ECOMOS. Réalisé à partir d'interprétations d'images satellites, mais également de prospections sur le terrain, cet outil permet de visualiser avec précision les différents types de zones humides.

Le territoire communal est principalement occupé par des terrains agricoles, des massifs forestiers et des prairies.



L'ECOMOS identifie différents types de milieux humides sur le territoire communal :

- Des peupleraies : elles sont issues de plantations monospécifiques équienues (= du même âge). Dans le cas des peupliers, il s'agit non seulement d'une seule espèce mais aussi d'un seul clone. Le pompage d'eau exerce par les peupliers limite le caractère de zone humide de la faune et la flore sous-jacente et la rend plus banale. De plus, l'homogénéité du peuplement amoindrit la biodiversité du site. Cependant, ces espaces anthropiques possèdent un important potentiel de restauration. En effet, avec un plan de gestion adapté, ces espaces peuvent

recupérer leur intérêt pour la ressource en eau (épuration, recharge des nappes, lutte contre l'érosion...) ainsi que pour la biodiversité. De plus, certains milieux intéressants peuvent exister en sous-étage de peupleraies.

-

- Des prairies humides : les prairies humides, comme la plupart des milieux naturels ouverts sont très intéressantes car de plus en plus rares. En effet, avec l'abandon du pâturage, beaucoup de ces milieux humides de fond de vallée se sont boisés ou ont été plantés de peupliers. Ces milieux ouverts sont donc patrimoniaux et nécessitent une conservation. Ils possèdent un réel pouvoir épurateur grâce aux végétaux qui s'y développent. De plus, ces prairies abritent bon nombre d'espèces qui tendent à disparaître en raison de la disparition des milieux ouverts. Elles sont également des zones d'expansion des crues importantes.
- Des forêts humides : elles sont principalement composées des essences dominantes à feuilles caduques telles que l'aulne, le bouleau, le frêne ou le chêne pédonculé.

### Les zones humides prioritaires sur le bassin versant de l'Yerres

Une étude a été menée par le SyAGE (syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres) afin de préciser la délimitation des zones humides à l'échelle du bassin versant afin d'en assurer une meilleure prise en compte dans les documents d'urbanisme et notamment les P.L.U..

Cette étude vient préciser les données existantes et permet de disposer d'une enveloppe de zones humides prioritaires. Elle a pour finalité d'affiner et d'actualiser les enveloppes d'alerte de la DRIEE, d'identifier les zones humides à enjeux, d'identifier et de pré-caractériser les unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (ensemble de zones humides prioritaires dont les caractéristiques et interactions assurent localement une cohérence fonctionnelle).

La première phase de cette étude a permis, sur la base des enveloppes d'alerte potentiellement humides de la DRIEE, d'identifier des « unités fonctionnelles de zones humides prioritaires », mais dont le caractère humide n'est pas nécessairement avéré sur le plan réglementaire (selon les critères de l'arrêté de juin 2008, modifié en octobre 2009), il s'agit de zones potentiellement humides.

Suite à l'identification des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires, le SyAGE a initié une campagne d'expertises de terrain sur les 8 550 ha d'unités fonctionnelles de zones humides prioritaires afin d'identifier et de caractériser les zones humides suivant les critères de délimitation de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 (flore et pédologie). Cette deuxième phase a permis d'aboutir en 2016 à une cartographie de zones humides avérées sur le bassin versant de l'Yerres (inventaire non exhaustif). Le diagnostic zones humides réalisé dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> phase de l'étude permet de confirmer le caractère avéré des zones humides sur les deux critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Sur la commune, des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires ont été identifiées. Ces zones constituent des secteurs à enjeux écologiques majeurs qu'il conviendra de protéger ou de restaurer. Elles sont présentées sur les cartes ci-contre.





UNITES FONCTIONNELLES DES ZONES HUMIDES PRIORITAIRES  
Source : SAGE de l'Yerres

### La prospection de terrain

L'analyse des capacités de densification a mis en évidence la présence d'un site à enjeux pour le développement de la commune au niveau de la ferme du Mesnil (voir carte ci-contre).

Or ces terrains figurent :

- en intégralité, en enveloppe d'alerte de classe 3 (ancienne classification de 2010 – équivalent classe B de 2021) sur la carte de la DRIEE
- en partie, en unité fonctionnelle de zone humide prioritaire du SyAGE.

Des investigations pédologiques ont été réalisées afin de définir d'éventuelles zones humides et de délimiter leurs contours. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études THEMA ENVIRONNEMENT en avril 2015.

Rappel des conclusions :

« Les sols sondés sur le site sont développés à partir d'une couverture limoneuse. L'analyse pédologique du site a permis d'identifier les sols du site comme étant des LUVIOSOLS rédoxique. Toutefois, l'hydromorphie de ces sols ne s'exprime jamais dans les 25 premiers centimètres de sols, et le profil ne présente pas d'horizon réductique en profondeur. L'analyse pédologique du site permet donc de conclure sur l'absence de zone humide selon la réglementation en vigueur. »

Le rapport complet de l'étude est joint au présent rapport de présentation.

## 3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

La Trame verte et Bleue (TVB), outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, va se traduire par un maillage de sites reliés pour former un réseau écologique d'espaces naturels terrestres (Trame verte) et aquatiques (Trame bleue).

A l'échelle régionale, les SRCE doivent fournir des enjeux de continuités écologiques et des cartographies régionales, assortis d'un plan d'actions stratégiques. Ces Schémas sont nécessaires pour appréhender les enjeux et continuités régionales et mettre en place les actions prioritaires à ce niveau d'intervention mais ils ne suffisent pas à l'échelle locale. Il appartient donc au P.L.U. de définir les réseaux verts et bleus.

Les documents d'urbanisme sont en effet un élément important dans la mise en œuvre de la TVB puisqu'ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par la délimitation ou sa localisation que par les prescriptions réglementaires.

La composante verte est définie par l'article L.371-1 II du code de l'environnement. Elle comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du code de l'environnement ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1°.
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

La composante bleue est définie par l'article L.371-1 III du code de l'environnement. Elle comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2°.

A Châtres, en matière de trame verte et bleue, les enjeux locaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques recoupent ceux identifiés par le SRCE. En effet, il existe différents réservoirs de biodiversité (mares, rus, boisements, milieux humides) qui doivent rester connectés entre eux.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.



### 3.4 LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE OU FLORISTIQUE (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement.

Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine. Elle identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats et organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. La validation scientifique des travaux est confiée au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et au Muséum National d'Histoire Naturelle. La ZNIEFF ne constitue donc pas une mesure de protection juridique directe.

C'est un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. Bien que ne constituant pas une contrainte réglementaire, sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée par la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.



LOCALISATION DES ZNIEFF DE TYPE I ET II

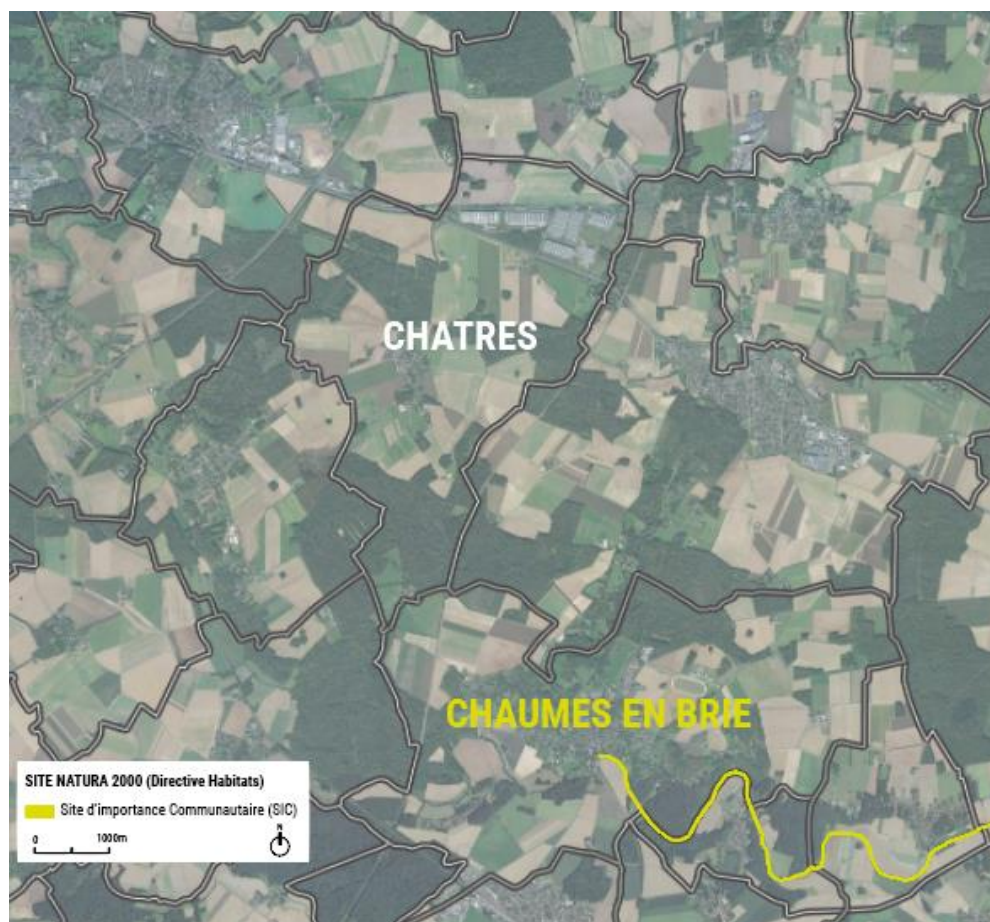
Source : Geoportail

Le territoire est en partie couvert par une ZNIEFF de type 1. Il s'agit de la ZNIEFF de « l'Etang du Bois du Vivier ». Elle s'étend sur 2,82 ha exclusivement sur le territoire de Châtres. Située au Sud-Est de la commune, cette zone est

identifiée en raison de son intérêt écologique, floristique et phanérogames. En effet, ce secteur recèle de nombreuses mares et étangs et accueille une espèce végétale protégée : l'*Utricularia australis* autrement appelé l'Utriculaire citrine.

Cette ZNIEFF de type 1 est elle-même incluse dans une ZNIEFF de type 2 en partie présente sur le territoire. Il s'agit de la ZNIEFF du « Bois du Vivier ». D'une surface de 54,13 ha, cette ZNIEFF couvre en partie Châtres et Fontenay-Trésigny. Elle présente également un intérêt écologique, floristique et phanérogames justifiant son identification.

### 3.5 LE RESEAU NATURA 2000



LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 DE L'YERRES A CHAUMES-EN-BRIE

Source : Geoportail

Le site Natura 2000 le plus proche est à 6 kilomètres. Il s'agit du site Natura 2000 de l'Yerres à Chaumes-en-Brie.

## 4. L'AIR ET L'ÉNERGIE

### 4.1 LES DOCUMENTS REGIONAUX ET DEPARTEMENTAUX

#### 4.1.1 Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a, à son tour, approuvé les termes du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE) par arrêté préfectoral le 14 décembre 2012.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,

- la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- environnementaux, pour limiter l'ampleur du changement climatique,
- sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- économiques, pour baisser les fractures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux.

#### 4.3.2. Le plan climat énergie territorial (PCET)

Il est obligatoire pour :

- les régions, si elles ne l'ont pas intégré dans un SRCAE,
- les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants.

Une démarche volontaire d'adoption d'un PCET pour les communes ou EPCI de moins de 50 000 habitants et les syndicats mixtes reste possible.

Le SRCAE reste un document stratégique. Les mesures ou actions conséquentes relèvent des collectivités territoriales via notamment les PCET.

Le Conseil Général de Seine-et-Marne a lancé l'étude de son PCET en décembre 2008 et l'a approuvé en septembre 2010. Il couvre la totalité du département.

Depuis, un comité de pilotage veille à la coordination des actions. Celles-ci portent essentiellement sur deux aspects : la gestion des collèges et la formation des agents du département.

Ce dernier point pourra avoir des impacts indirects en matière d'aménagement du territoire en ses volets :

- Sensibiliser les agents du département aux impacts du changement climatique.
- Faire réfléchir les participants sur leur contribution potentielle à l'adaptation du territoire (identification des acteurs et ressources à mobiliser, définition d'actions, de stratégie à suivre...).

#### 4.3.3. Le plan de protection de l'atmosphère (PPA)

Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) définissent les objectifs et les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées ou risquent de l'être, les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites réglementaires.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le code de l'environnement (articles L.222-4 à L.222-7 et R.222-13 à R.222-36).

Les plans de protection de l'atmosphère :

- rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée,
- énumèrent les principales mesures, préventives et correctives, d'application temporaire ou permanente, devant être prises en vue de réduire les émissions des sources fixes et mobiles de polluants atmosphériques, d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation nationale,
- fixent les mesures pérennes d'application permanente et les mesures d'urgence d'application temporaire afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques,
- comportent un volet définissant les modalités de déclenchement de la procédure d'alerte, en incluant les indications relatives aux principales mesures d'urgence concernant les sources fixes et mobiles susceptibles d'être prises, à la fréquence prévisible des déclenchements, aux conditions dans lesquelles les exploitants des sources fixes sont informés et aux conditions d'information du public.

Le plan de protection de l'atmosphère, approuvé par arrêté préfectoral, propose un volet de mesures réglementaires mises

en œuvre par arrêtés préfectoraux, ainsi qu'un volet de mesures volontaires définies, concertées et portées, dans les domaines qui les concernent, par les collectivités territoriales et les acteurs locaux (professionnels et particuliers) concernés.

Le PPA pour l'Île-de-France a été approuvé le 25 mars 2013. L'objectif de ce document est de réduire les émissions des sources de pollutions atmosphériques afin de respecter les limites réglementaires et aussi minimiser les impacts sanitaires.

Compatible avec le SRCAE, il s'agit d'un outil de planification dont les mesures concernent tous les secteurs émetteurs de polluants atmosphériques (transports, industrie, agriculture, résidentiel et tertiaire).

Les actions et mesures préconisées par ce document qui peuvent trouver une traduction en terme réglementaire dans un P.L.U. concernent la mesure réglementaire n°8.

En Île-de-France, les documents d'urbanisme doivent au moins comprendre les éléments suivants :

- dans les rapports de présentation, un état de la qualité de l'air sur le territoire considéré, en particulier en matière de concentration de NO et de PM10, à partir des données publiques disponibles sur le site d'Airparif. Un bilan des émissions annuelles sur ce territoire (contribution des différents secteurs émetteurs) est également réalisé à partir des données qui figurent sur le site d'Airparif,
- dans les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) des P.L.U. ou des S.Co.T., l'amélioration de la qualité de l'air fait l'objet d'une orientation spécifique pour les communes comprises à l'intérieur de la zone sensible et celles où un enjeu de qualité de l'air a été identifié dans l'état initial de l'environnement,
- dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements des P.L.U., est systématiquement étudiée la pertinence des dispositions suivantes :
  - limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite.....) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des franciliens à une mauvaise qualité de l'air,
  - déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs,
  - déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain,
  - subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire,
  - introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,
  - restreindre l'implantation d'installations susceptibles d'augmenter les émissions polluantes.

La commune de Châtres n'est pas localisée dans une zone sensible définie par le schéma.

#### 4.3.4. Le schéma régional éolien (SRE)

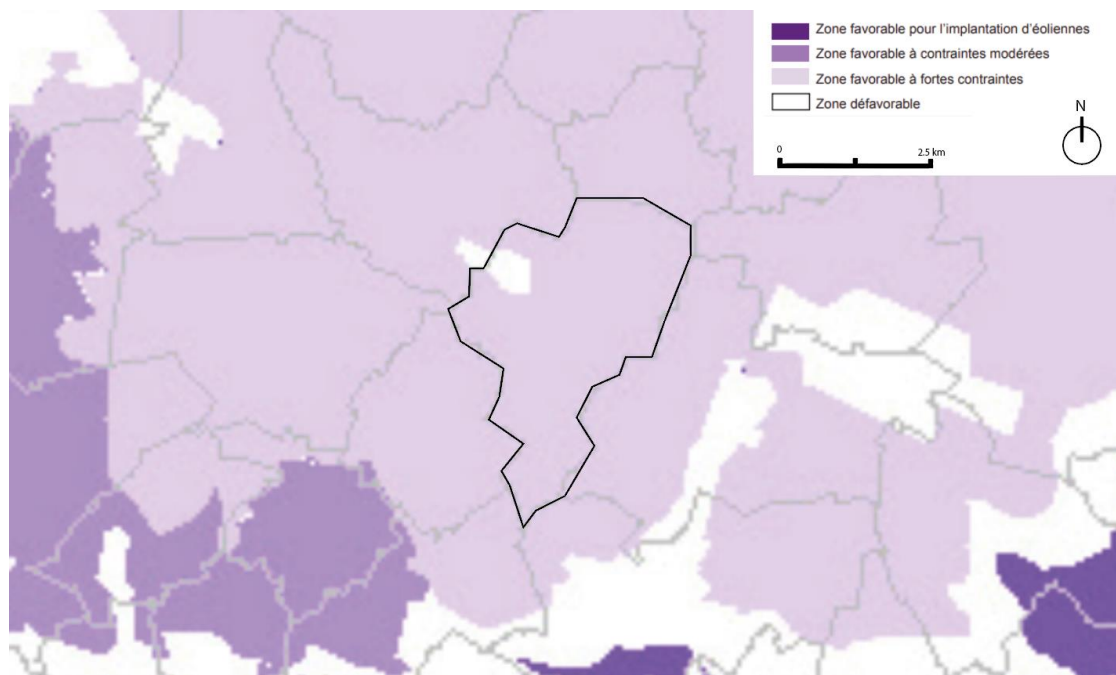
Le Schéma Régional Éolien (SRE) est un volet annexé au SRCAE.

Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'éolien dans lesquelles pourront être autorisées par le Préfet des zones de développement éolien (ZDE). En parallèle, il établit la liste des communes dans lesquelles sont situées ces zones favorables.

Le SRE d'Île-de-France a été approuvé le 28 septembre 2012. Il considère que 200 à 540 MW pourraient être produits sur la Région, ce qui nécessite l'implantation de 100 à 180 mats.

Il établit la liste des 648 communes franciliennes situées dans des zones favorables et donc susceptibles de porter des projets éoliens.





SCHEMA REGIONAL EOLIEN

Source : SRCAE-idf.fr

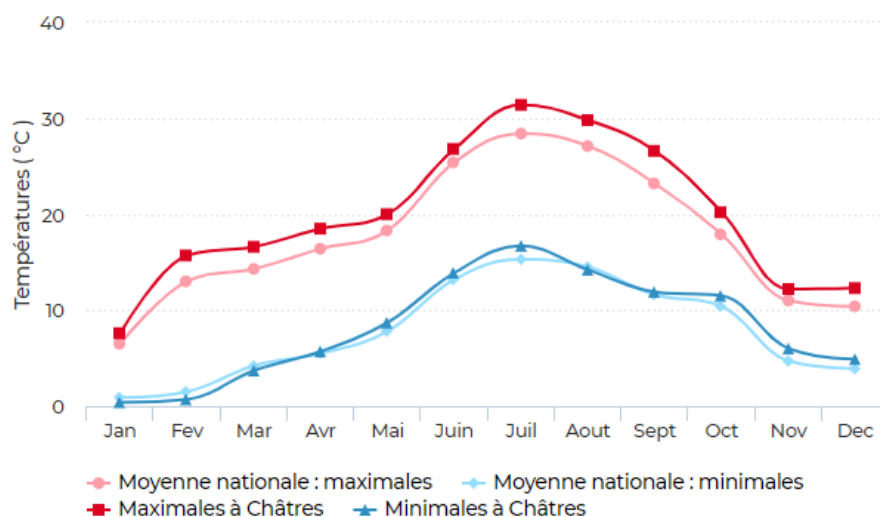
Châtres est localisée dans une zone favorable à fortes contraintes.

A noter que le site inscrit du Château des Boulayes est quant à lui en zone défavorable.

## 4.2 LE CLIMAT

### 4.2.1 Etat des lieux

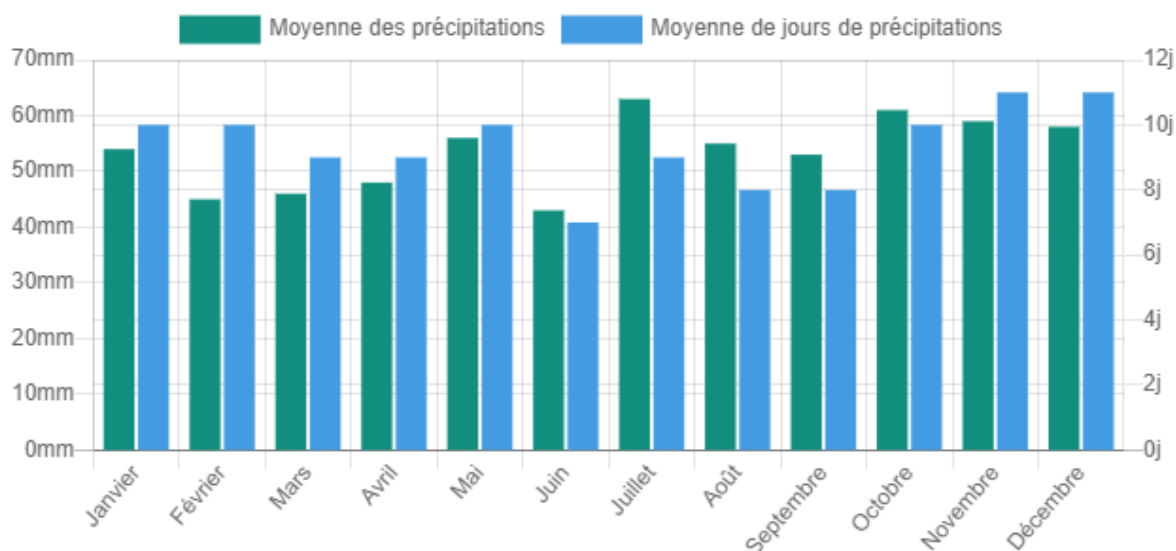
Châtres est soumis à un climat de type semi-océanique. L'hiver est froid et pluvieux, l'été chaud et assez sec.



TEMPERATURES A CHATRES EN 2019

Source : Linternaute.com d'après MétéoFrance

Les températures varient d'une moyenne d'environ 4°C pour les mois d'hiver, à une moyenne de 17,8°C pour les mois d'été. La moyenne annuelle est de 10,7°C.



PRECIPITATIONS A CHATRES EN 2019

Source : Linternaute.com d'après MétéoFrance

Les précipitations se répartissent sur environ 175 jours par an et déversent près de 675 mm en moyenne.

#### 4.2.2 Les conséquences du changement climatique en Seine-et-Marne

Le Conseil départemental de la Seine-et-Marne a publié en octobre 2016 un rapport d'étude mené conjointement avec les services de Météo-France, intitulé « Les impacts du changement climatique en Seine-et-Marne – Pour un territoire durable la Seine-et-Marne agit ». Ce rapport modélise des tendances d'évolution climatiques à l'horizon 2100 selon les scénarios développés par le GIEC (Groupe international d'Expert sur le Climat) et identifie la vulnérabilité de son territoire face au changement climatique.

Ainsi à l'horizon 2100, d'après le dernier rapport du Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC), l'augmentation moyenne des températures à la surface du globe sera probablement comprise entre +0,3°C et +4,8°C par rapport aux valeurs constatées sur la période 1981-2010 (la période 1991-2020 étant en cours d'analyse). Plusieurs modèles sont étudiés et pour chacun d'eux des scénarios sont établis.

Les projections climatiques obtenues pour le département de la Seine-et-Marne sont résumées dans le tableau suivant :

##### Changements climatiques potentiel en Seine-et-Marne

(source : Les impacts du changement climatique en Seine-et-Marne – Pour un territoire durable la Seine-et-Marne agit)

|                                          | Climat observé sur la période<br>1981-2010 | Ecarts prévus (projections climatiques<br>pour la période 2071-2100) |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Températures minimales</b>            | 6,8°C                                      | +1,1 à +3,8°C                                                        |
| <b>Températures maximales</b>            | 15,7°C                                     | +1,4 à +4,6°C                                                        |
| <b>Jours de gel</b>                      | 53 jours par an                            | -12 à -34 jours par an                                               |
| <b>Journées estivales (Tmax&gt;25°C)</b> | 48 jours par an                            | +12 à + 62 jours par an                                              |
| <b>Cumul de précipitations</b>           | 677 mm par an                              | -35 à +192 mm par an                                                 |
| <b>Jours de pluie (≥1 mm)</b>            | 117 jours par an                           | -17 à +8 jours par an                                                |

Le GIEC a également défini le degré de vulnérabilité sur le département, la notion de vulnérabilité correspondant au degré par lequel un système risque de subir ou d'être affecté négativement par les effets néfastes du changement climatique, y compris la variabilité climatique et les phénomènes extrêmes. L'exposition de la population, des milieux et des activités aux impacts climatiques, la sensibilité et la capacité d'adaptation d'un territoire permettent alors de définir le degré de vulnérabilité.

Le tableau suivant synthétise ce degré de vulnérabilité par secteur.

### Vulnérabilité des différents secteurs au changement climatique en Seine-et-Marne

(source : Les impacts du changement climatique en Seine-et-Marne – Pour un territoire durable la Seine-et-Marne agit)

| Secteur                              | Degré de vulnérabilité | Impacts avérés et attendus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eau</b>                           | Fort                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Risque de conflit d'usage conduisant à une augmentation du prix de l'eau</li> <li>➤ Dégradation de la qualité des eaux via un renforcement des étiages et une diminution de l'effet de dilution</li> <li>➤ Progression de la mortalité piscicole du fait de l'assèchement et de la diminution des taux d'oxygène dans l'eau</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Agriculture</b>                   | Moyen/fort             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Augmentation probable des températures accélérant l'arrivée à maturité de certaines cultures</li> <li>➤ Augmentation possible de la mortalité des animaux d'élevage</li> <li>➤ Développement potentiel de nouvelles cultures</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Energie</b>                       | Moyen                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Baisse de la consommation énergétique en hiver et hausse en été</li> <li>➤ Réseaux électriques exposés aux événements extrêmes et fragilisés</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Cadre bâti et infrastructures</b> | Moyen                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accroissement du phénomène de retrait-gonflement d'argiles et des dommages causés aux biens</li> <li>➤ Amplification du phénomène d'îlot de chaleur dans les zones urbaines denses et aggravation des pollutions locales</li> <li>➤ Recours massif aux systèmes de refroidissement en été</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tourisme</b>                      | Faible                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Délaissement du tourisme des villes l'été à cause de l'inconfort thermique au profit des zones fraîches</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Santé</b>                         | Fort                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Probable augmentation de la mortalité estivale et des maladies cardio-respiratoires</li> <li>➤ Dégradation probable des milieux aquatiques avec un développement accéléré de micro-organisme pouvant donner lieu à des intoxications diverses</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Forêt</b>                         | Fort                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dépérissement de certaines essences provoqué par des situations de stress hydriques, maladies...etc</li> <li>➤ Vulnérabilité accrue au risque d'incendie</li> <li>➤ Conséquences incertaines sur le fonctionnement d'écosystèmes forestiers comme l'accélération potentielle de la croissance de la biomasse à cause de l'augmentation des températures ou de la concentration en CO<sub>2</sub>, ou encore l'évolution des cortèges d'espèces floristiques et faunistiques ayant un impact sur le fonctionnement des écosystèmes</li> </ul> |
| <b>Biodiversité</b>                  | Moyen                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Modification des répartitions géographiques des espèces. Une hausse de 12°C correspondrait à un déplacement de 50 à 200m vers le nord ou de 150m en altitude des espèces</li> <li>➤ Disparition et apparition d'espèces et de milieux dont l'équilibre dépendra de la faculté d'adaptation des espèces</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |

#### Des conséquences particulières sur l'eau à long terme :

Conclusions tirées du projet « Explore 2070 », projet mené par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'énergie, qui s'est déroulé de juin 2010 à octobre 2012 visant à élaborer et évaluer des stratégies d'adaptation au changement climatique face l'évolution des hydrosystèmes et des milieux côtiers à l'horizon 2050-2070.

#### Hydrologie de surface :

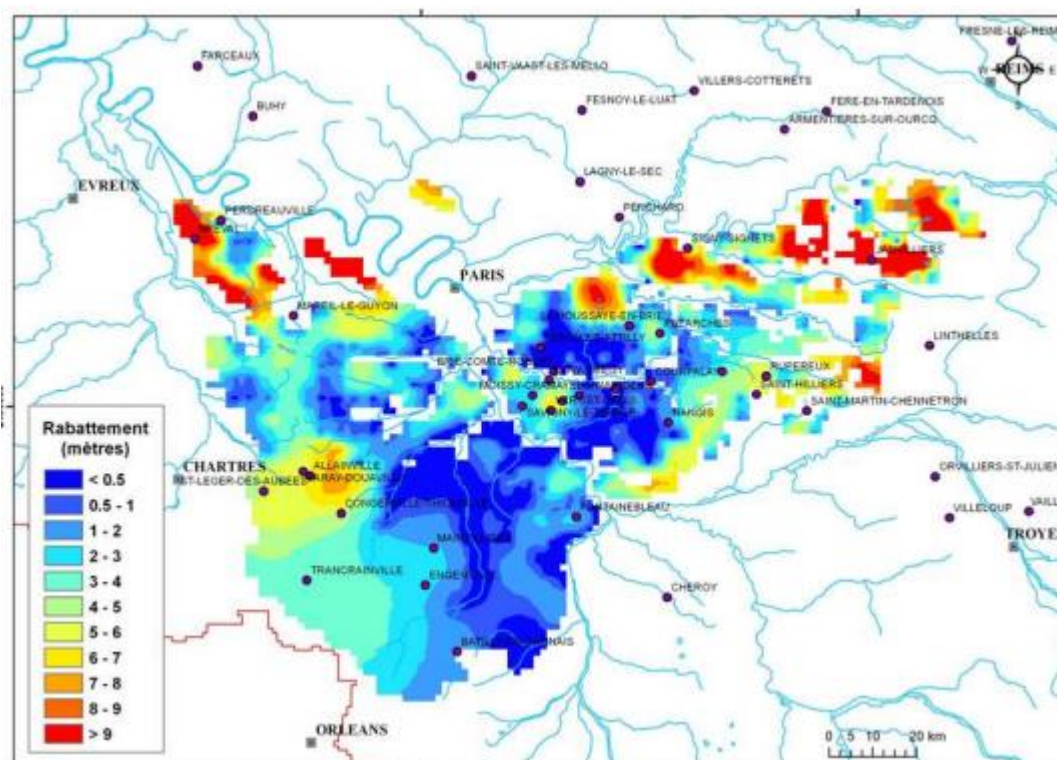
Concernant les conséquences du changement climatique à l'échelle du grand bassin hydrographique de la Seine, le SDAGE du bassin Seine-Normandie, en lien avec les conclusions du projet Explore 2070, relève que les effets du changement climatique pourraient conduire à une diminution des niveaux piézométriques de plus de quatre mètres en moyenne sur le bassin, et jusqu'à 15 mètres en certains secteurs.

En termes de ressource annuelle, les travaux de simulations permettent de conclure sur une baisse globale du débit moyen annuel sur toute la métropole, de l'ordre de 10% à 40% pour une majorité de bassins. Concernant les débits d'étiage, une

forte majorité des simulations s'accordent sur une baisse générale des débits, plus accentuée encore que la baisse de la ressource moyenne annuelle. Les débits des mois d'août et de septembre des bassins à régime pluvial océanique pourraient baisser de 30 à 70% sur la plus grande partie du territoire. Cette baisse pourrait être particulièrement sensible dans le bassin Seine-Normandie.

#### Hydrologie souterraine :

Plus particulièrement, les projections conduites dans le cadre du projet Explore 2070 précité donnent une diminution de la recharge entre 10 et 20 % pour le secteur du bassin versant de la Dhuis. Des modélisations hydrodynamiques ont également été réalisées pour la nappe du Calcaire de Beauce, incluant le bassin versant de la Dhuis et les bassins de Val d'Europe, prévoyant pour ce dernier une baisse supérieure à neuf mètres du niveau moyen de la nappe pour la période 2046-2065.



**Bassin Parisien : Nappe de Calcaire de Beauce - baisse du niveau moyen de la nappe sur la période 2046-2065 (moyenne des sept modèles de climat) par rapport à la période de référence (1961-1990)**

Source : projet Explore 70 - MEDDE

## 4.3 L'AIR

### 4.3.1 ETAT DE L'AIR

#### Présentation des données générales

La pollution de l'air résulte de la présence dans l'atmosphère de substances en quantités supérieures à leur concentration habituelle.

Des conditions météorologiques particulières favorisent soit l'accumulation de la pollution (fort ensoleillement), soit au contraire sa dispersion (fort vent par exemple).

La pollution par les transports est le fait d'une combustion incomplète. Un véhicule rejette dans l'air ambiant un certain nombre de produits qui à forte concentration peuvent s'avérer nocifs pour l'Homme.

On distingue une pollution dite « sensible » visuelle et olfactive qui est directement perçue par les sens de l'individu (fumées des véhicules diesels, odeurs désagréables, poussières, salissures), et une pollution gazeuse que l'on pourrait qualifier de toxique dans la mesure où les constituants émis ont des effets nocifs connus lorsqu'ils sont inhalés à forte dose.

Les populations les plus sensibles sont les malades, les personnes âgées et les enfants.

- Les oxydes d'azote (NOx)

Les oxydes d'azote regroupent le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO2).

Le monoxyde d'azote (NO) provient de réactions entre l'oxygène et l'azote de l'air dans les conditions de hautes



températures qui sont celles de la combustion. Après oxydation, ce monoxyde d'azote se transforme en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

Les oxydes d'azote sont responsables d'un accroissement de risques respiratoires notamment chez les personnes à risque (enfants, personnes âgées, asthmatiques).

Il s'agit du polluant caractéristique de la circulation routière. Toutefois avec la mise en place des pots catalytiques, les émissions d'oxydes d'azotes ont diminué.

- Les hydrocarbures totaux, ou composés organiques volatils (HC et COV)

Le terme « hydrocarbure » (HC) recouvre une très grande diversité de polluants. Les composés organiques volatils sont également composés d'hydrogène et de carbone mais avec en plus des atomes divers (oxygène par exemple). Dans le langage courant, les deux termes sont utilisés indifféremment.

Les transports sont à l'origine de près de la moitié des émissions de cette famille de gaz, en particulier les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés au pot d'échappement.

Le benzène (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) est un hydrocarbure faisant partie de la famille des composés aromatiques. Sa toxicité est reconnue « cancérogène ».

Bien qu'émis aussi par certaines activités industrielles, le principal responsable de ces émissions est le transport routier, puisqu'on l'estime généralement responsable de 80 à 85% des émissions totales.

Les COV halogénés contribuent de manière importante à la destruction de la couche d'ozone, et au réchauffement global de la planète.

- Les particules en suspension

Il s'agit de l'ensemble des substances solides et liquides de taille inférieure à 50 µm.

Les grosses particules émises principalement par l'industrie sont en baisse alors que les particules fines liées aux émissions des véhicules diesel sont en augmentation.

Elles contribuent à l'apparition de migraines, de toux et de problèmes cardiovasculaires et respiratoires.

- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)

C'est le polluant caractéristique des grandes agglomérations industrialisées. Il provient de la combustion du charbon et du fioul. La tendance générale observée par les réseaux de mesure et de la qualité de l'air est une baisse des teneurs en dioxyde de soufre dans l'air des villes (depuis 1996, la teneur maximale en soufre du gasoil a été portée de 0.2% à 0.05%). Il est incolore, mais présente une odeur piquante à forte concentration, et il provoque des migraines, des toux et des problèmes cardiovasculaires.

Très soluble dans l'eau, il est responsable des pluies acides.

- L'ozone (O<sub>3</sub>) et les gaz à effet de serre

Contrairement à tous les polluants décrits précédemment, l'ozone n'est pas un gaz émis directement par une activité humaine. Il s'agit d'un polluant dit secondaire, issu de réactions chimiques complexes entre les oxydes d'azote, les hydrocarbures et le rayonnement ultraviolet. On parle alors de polluant photo-oxydant. Les concentrations maximales ne sont jamais constatées en milieu urbain mais en périphérie voire même assez loin des villes.

L'ozone est le composant principal du smog photochimique.

La pollution par ozone s'attaque surtout aux voies respiratoires et aux tissus pulmonaires. Elle contribue à un accroissement des affections chez les personnes sensibles.

## État de la situation

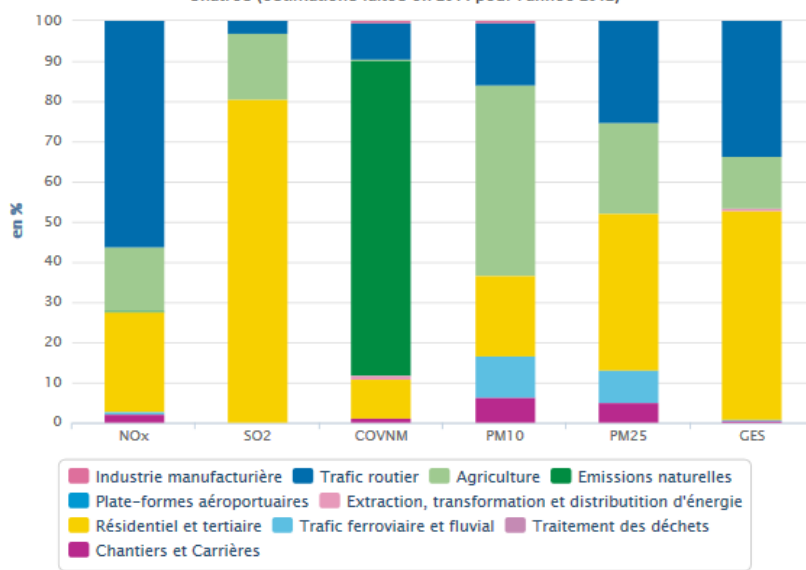
A Châtres, les secteurs émettant le plus de polluants sont :

- le résidentiel et le tertiaire,
- l'agriculture,
- le trafic routier.

La qualité de l'air souffre effectivement d'une circulation automobile pendulaire importante et congestionnée à proximité des routes nationales qui traversent le territoire. En effet, ces voies supportent un trafic impliquant du bruit ainsi que des émanations de gaz d'échappement liées à la combustion des carburants. Cette pollution est circonscrite ; elle concerne quelques dizaines de mètres de part et d'autre de la voie. Elle se disperse rapidement par le vent. Cette pollution est donc notable par temps anticyclonique, aux heures de grande circulation.

Le village est suffisamment éloigné de ces axes routiers majeurs. Il est par conséquent relativement peu impacté par ces nuisances.

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de :  
Châtres (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Source : AirParif

L'État, relayé par la Région et le Département tente au travers d'une politique de préconisation des transports alternatifs de réduire la circulation automobile.

La commune ne dispose que de peu d'outils directs pour réduire cette pollution. L'État, relayé par la Région et le Département tente au travers d'une politique de préconisation des transports alternatifs de réduire la circulation automobile. La commune peut donc participer à cette démarche en organisant son tissu urbain pour limiter les déplacements par transport motorisé individuel et en limitant la vitesse des véhicules dans certaines parties du village.

### Les principales sources de consommation énergétique

La loi de programmation du 03 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement souligne que « le secteur du bâtiment, qui consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près d'un quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre, représente le principal gisement d'économie d'énergie exploitable immédiatement ». L'objectif fixé par le Grenelle consiste à réduire les consommations énergétiques du parc existant d'au moins 38% d'ici à 2020 par la rénovation complète des logements.

Toutefois, les marges d'optimisation énergétique des logements dépendent des caractéristiques du parc, de son âge, de son mode de chauffage, de la typologie du bâti, de son insertion urbaine mais aussi et surtout de la capacité d'action et du comportement des ménages occupants.

Les gisements d'amélioration au sein d'un parc ancien fortement consommateur deviennent des potentialités effectives dès lors que les propriétaires sont susceptibles d'engager des travaux de rénovation thermique.

A Châtres, la principale source de consommation énergétique est liée au bâti qui se répartit en deux types :

- le bâti résidentiel et notamment les constructions anciennes,
- le bâti d'activité : les très importants édifices de la zone d'activités sont consommateurs d'énergie. D'une part, ils sont éclairés une grande partie des nuits, ce qui au regard de leur superficie représente des consommations notables, mais de plus ces entreprises récentes ont un processus de manutention en grande partie motorisée et donc consommateur d'énergie. Par contre ces bâtiments sont récents et donc bien isolés et le type de production industrielle ne nécessite pas de chauffer de manière importante ces volumes considérables.

## 5. L'EAU

En application du code de l'urbanisme, le P.L.U. doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

### 5.1 LES DOCUMENTS REGIONAUX ET DEPARTEMENTAUX

#### 5.1.1 Le Schéma Directeur D'aménagement Et De Gestion Des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Châtres appartient au bassin versant de la Seine et est donc couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) dit de « Seine-Normandie ».

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (réglementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux de 2015 pour chaque unité hydrographique.

Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996 a été révisé à plusieurs reprises notamment pour prendre en compte la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Le SDAGE Seine-Normandie pour la période de 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022 par le comité du bassin et approuvé par arrêté le 6 avril 2022. C'est un document qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. « Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques » et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole ».

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. À ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (Etat, collectivités, établissements publics), notamment, ont un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE. Dans cette optique, le législateur a donné une valeur juridique particulière au SDAGE en lien avec les décisions administratives du domaine de l'eau et les documents d'aménagement du territoire.

Le SDAGE a identifié 5 enjeux majeurs sur le bassin :

- **1 : Pour un territoire sain** : réduire les pollutions et préserver la santé
- **2 : Pour un territoire vivant** : faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau
- **3 : Pour un territoire préparé** : anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses
- **4 : Pour un littoral protégé** : concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers
- **5 : Pour un territoire solidaire** : renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin

Pour répondre à ces enjeux, le SDAGE est organisé selon 5 orientations fondamentales, déclinées en orientations et dispositions.

- **1** : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **3** : réduire les pressions ponctuelles
- **4** : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Ce sont au total 28 orientations et 124 dispositions qui sont définies par le SDAGE et qui s'appliquent pour certaines directement au PLU dans un principe de compatibilité. Ces orientations et dispositions permettent notamment de fixer un cadre pour les thématiques liées :

- Aux eaux pluviales
- Aux inondations
- A l'assainissement
- A la ressource en eau
- Aux milieux aquatiques

D'après le SDAGE 2022-2027, la commune de Châtres fait partie de l'unité hydrographique de l'unité hydrographique de l'Yerres.

### **Unité hydrographique de l'Yerres :**

« Les débits d'étiage sont très faibles liés, notamment, à des zones d'engouffrement vers la nappe du Champigny, et présentent, parfois, des assecs.

La nappe perchée du Brie, alimentant les cours d'eau à l'amont, a subi de nombreux drainages occasionnant une propagation des crues plus rapide et des étiages plus sévères. A l'aval, l'Yerres, alimentée par des résurgences de la nappe du Champigny, subit l'influence des prélèvements quantitatifs. Ce régime hydrologique rend les cours d'eau particulièrement sensibles aux polluants. Les secteurs les plus concernés sont ceux où les débits sont constitués par les rejets des stations d'épuration et des systèmes d'assainissement dysfonctionnant par temps sec et par temps de pluie mais aussi les secteurs fortement imperméabilisés.

Par temps de pluie, les eaux de drainage agricole (80 % de la SAU drainée) apportent azote, phosphore et pesticides (herbicides). A l'aval, en zone périurbaine, le maraîchage impacte sévèrement le Réveillon et la nappe. Il en résulte une importante dégradation de l'UH en physico-chimie (azote, phosphore, pesticides) avec parfois de fortes concentrations en pesticides. Des activités industrielles sont à l'origine de la présence du nickel sur certains affluents (Marsange,...).

La fonctionnalité écologique des cours d'eau est fortement perturbée : suppression de la ripisylve, fortes rectifications ainsi que la présence de nombreux ouvrages transversaux. L'Yerres, le Réveillon et certains affluents (Barbançonne,...) ont un indice invertébré dégradé médiocre à mauvais. Les zones humides sont fortement altérées par les drainages et la pression urbaine.

Ce territoire comporte la ZRE de la nappe du Champigny et recoupe une grande partie de l'aire d'alimentation de captages de la Fosse de Melun. ».

→ Les enjeux identifiés par le SDAGE pour cette unité sont :

- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines (pollutions d'origine domestique, urbaine, agricole et industrielle)
- Assurer une gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines (nappe de Champigny)
- Restaurer la fonctionnalité des rivières, la continuité écologique et la diversité des habitats
- Gérer préventive des inondations et maîtrise des ruissellements
- Protéger les aires d'alimentation de captage

## **5.1.2 Le Schéma D'aménagement Et De Gestion Des Eaux (Sage) De L'Yerres**

Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 octobre 2011. La structure animatrice de ce SAGE est le SyAGE, un syndicat mixte intercommunal créé par l'arrêté inter préfectoral du 30 septembre 2011, regroupant 85 communes du bassin versant de l'Yerres et pour lesquelles il exerce trois grandes compétences : la gestion de l'assainissement collectif et non collectif, la gestion des eaux pluviales et des cours d'eau, et la mise en œuvre du SAGE de l'Yerres. Depuis 2021, par arrêté inter préfectoral (2021/DCRL/BLIn°3 du 28 avril 2021), le SyAGE est labellisé EPAGE (Etablissement publics d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). Le SAGE de l'Yerres est en cours de révision.

Le SyAGE comprend les grandes orientations suivantes :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eaux et des milieux associés
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines
- Maitriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource
- Restaurer le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs

### **Les dispositions du SAGE applicables aux documents d'urbanisme**

(Source : SAGE de l'Yerres – Guide pour les documents d'urbanismes)

Le SAGE de l'Yerres comporte 30 dispositions ayant un lien direct avec l'urbanisme et les documents en charge de sa planification. Pour les PLU, elles ont été classées dans le tableau ci-après en trois catégories (Forte, Moyenne, Faible).

#### **Dispositions FORTES (= prescriptions)**

Ce sont des dispositions qui s'imposent aux outils de planification et qui doivent être impérativement intégrées aux orientations d'aménagement, aux règlements et plans de zonage. Leur nature entraîne une exigence de traduction la plus



fidèle possible à l'échelle du territoire. Elles identifient pour la plupart, les documents d'urbanisme en leur assignant un rôle précis pour la mise en œuvre du SAGE.

### Dispositions MOYENNES (=recommandations)

Les documents de planification, par leurs orientations ou leurs prescriptions, ne doivent pas remettre en cause ou aller à l'encontre des dispositions classées dans cette catégorie. Un examen détaillé de chacune d'elles doit conduire à s'assurer, qu'à défaut de les accompagner par des mesures particulières, il ne leur fait pas obstacle.

### Dispositions FAIBLES (=recommandations)

Elles peuvent orienter la collectivité dans son projet de développement, dans sa gouvernance, sa concertation ou sa politique globale d'aménagement. Leur mise en œuvre s'effectue au travers de diverses politiques publiques, le document d'urbanisme pouvant être l'un des outils ou relais.

| Dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Résumé des effets sur le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FORTES : PLU identifié explicitement</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2.4. Les espaces de mobilités des cours d'eau doivent être préservés de tout aménagement, notamment par leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | « Le SAGE recommande vivement de classer ces secteurs en zones naturelles et/ou d'envisager des mesures de protection. » Autres zonages de protection possibles + règles adaptées dans le règlement du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.2.5 Le lit majeur des cours d'eau doit être préservé de tout aménagement. Pour les affluents de l'Yerres, en l'absence de connaissance actuelle du lit majeur, la limite de protection considérée sera de 5 m depuis le haut de la berge. Afin d'être compatible avec cet objectif de préservation du lit majeur des cours d'eau, les communes inscriront ces espaces dans leurs documents d'urbanisme.                                                                                                                                                                                   | « Le SAGE recommande vivement de classer ces espaces en zones naturelles. Dans ces zones, les aménagements entraînant une imperméabilisation des sols [...] seront proscrits. » Autres zonages de protection possibles + protection au titre de l'ex-article L. 123-1-5 7° notamment pour les espaces urbanisés. + règles adaptées dans le règlement du PLU                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.4.2. Identifier et protéger les boisements d'accompagnement des cours d'eau permettant de limiter le colmatage des lits des cours d'eau, notamment dans les zones de fraysère.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | « Afin d'être compatible avec l'objectif de préservation des boisements d'accompagnement des cours d'eau, les communes inscriront ces boisements dans leurs documents d'urbanisme. Le SAGE recommande vivement de classer les zones de boisements existantes comme espace boisé classé dans le PLU, selon le code de l'urbanisme (article L 130-1). Cette identification sera réalisée par la CLE en phase de mise en œuvre du SAGE. » Autres zonages de protection possibles + protection au titre de l'ex-article L. 123-1-5 7° notamment pour les espaces urbanisés. + règles adaptées dans le règlement du PLU |
| 1.4.3. Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale (ZNIEFF, ENS, zone Natura 2000, arrêté préfectoral de protection de biotope, réserve naturelle régionale, et tout espace qui pourra être inventorié par la suite).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | « Afin d'être compatible avec l'objectif de préservation de ces espaces remarquables, les communes inscriront ces espaces dans leurs documents d'urbanisme. Le SAGE recommande vivement de classer ces espaces en zones naturelles. » Autres zonages de protection possibles (A, etc.). + règles adaptées dans le règlement du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.5.2. Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement. En conséquence deux principes s'appliquent :<br>a – le remblaiement, le retournement, le drainage des zones humides doivent être proscrits.<br>b – l'urbanisation doit être limitée.<br>Cette préconisation s'applique dans la limite des connaissances disponibles aujourd'hui à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux ZH identifiées en classe 1 et 2 de la carte n°36 bis</li> <li>• aux ZH de la classe 3, 4, 5 après précision de leur caractère humide suite à l'étude 1.1.1.</li> </ul> | « Afin d'être compatible avec l'objectif de préservation de ces zones, les communes inscriront les zones humides inventoriées dans le SAGE dans leurs documents d'urbanismes. Le SAGE recommande vivement de classer ces zones en zones naturelles. » Autres zonages de protection possibles + protection au titre de l'ex-article L. 123-1-5 7° notamment pour les espaces urbanisés. + règles adaptées dans le règlement du PLU                                                                                                                                                                                  |
| 2.5.3. Poursuivre et finaliser les Déclarations d'Utilité Publiques des captages d'eau potable n'en disposant pas encore.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | « Les communes inscriront dans leurs documents d'urbanisme les limites des périmètres retenus. » A annexer au PLU (servitudes).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.6.1 : Finaliser la mise en place des zonages d'assainissement collectif – non collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Prendre en compte les zonages d'assainissement (collectif, non collectif et eaux pluviales) dans la rédaction des articles 4 et 5 du règlement du PLU. Annexer les zonages d'assainissement au PLU.                                                                                                                                                                 |
| 2.6.18 Conditionner toute possibilité d'urbanisation à la capacité d'accueil de la station d'épuration.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | « Les PLU ou tout autre document d'urbanisme veilleront à indiquer dans leurs documents la capacité d'accueil de la station d'épuration existante (en équivalent habitant) afin de ne pas entraîner de dysfonctionnements de la station d'épuration notamment lors d'évènements pluviaux. »                                                                         |
| 3.1.1. Préserver les zones inondables de toute urbanisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | « Suite à leur identification dans le Plan de Prévention des risques d'inondation élaboré sur l'Yerres, et afin de répondre aux objectifs de préservation des zones inondables, les communes inscriront ces zones dans les documents d'urbanisme. Le SAGE recommande vivement de classer ces zones inondables en zones naturelles dans les documents d'urbanisme. » |
| 3.2.2 : Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle. Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour. En l'absence d'étude, de zonage ou de règlement plus précis, le débit de fuite sera déterminé en fonction du fonctionnement hydrologique et hydraulique et des contraintes géologiques sur le site et à l'aval du point de rejet, ainsi qu'en fonction du risque d'inondation à l'aval. Par défaut, en l'absence d'étude ou de zonage, il sera limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.                                                  | Prendre en compte la gestion des eaux pluviales. Le débit de fuite, en l'absence d'étude, de zonage ou de règlement plus précis, est limité à 1 l/s/ha pour une pluie décennale.                                                                                                                                                                                    |
| 3.2.5. Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | « Afin d'être compatible avec l'objectif de réduction du ruissellement pluvial, les communes intégreront les zonages pluviaux réalisés par sous bassins versants ou par périmètre hydrologique cohérent dans les documents d'urbanisme. »                                                                                                                           |
| 4.2.1. Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau. La nappe du Champigny est largement surexploitée et l'impact des prélèvements menace sa capacité de renouvellement. Par ailleurs, les interactions nappe-rivière jouent un rôle. La stratégie retenue par le SAGE pour l'optimisation de la gestion quantitative de la ressource en eau concerne la mise en place d'une cellule d'animation au sein de la future structure porteuse du SAGE avec un axe fort sur la sensibilisation aux économies d'eau auprès des différentes catégories d'acteurs, et ce sur l'ensemble du territoire. | Les projets rendus possibles par le règlement du PLU de la commune doivent être compatibles avec la quantité de ressource disponible sur la commune.<br>Etude de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU.                                                                                                                               |
| <b>MOYENNES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.6.5 : [...] Pour l'implantation des dispositifs végétalisés pérennes sur une bande de 5 m le long des cours d'eau obligatoires en zones vulnérables (au sens de la directive nitrates), privilégier les bandes rivulaires boisées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rejoindre la disposition 1.2.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.6.3 : Réviser de façon régulière les SDA et intégrer de façon systématique un volet pluvial lors de la révision. La fréquence de révision sera adaptée au rythme de l'évolution urbaine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Prendre en compte le bilan des SDA dans le cadre de la planification de l'urbanisation.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.1.2 : Restaurer et préserver les échanges latéraux avec les zones naturelles d'expansion de crues. L'acquisition de terrains à désurbaniser en zones inondables est fortement encouragée afin de réduire l'aléa là où il est le plus important.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Proposer un zonage adéquat pour protéger les échanges latéraux (lit majeur) + règles adéquates dans le règlement du PLU.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>FAIBLES : effets implicites sur le PLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.2.1 Préserver en l'état les tronçons ou les secteurs à faible altération hydromorphologique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Adopter un zonage approprié en bordure de cours d'eau (cf. 1.6.5) + règles appropriées dans le règlement du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2.2. Limiter les opérations de stabilisation des berges aux secteurs présentant des enjeux pour la sécurité des personnes et/ou des biens construits ou aménagés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2.3. En cas de stabilisation des berges, privilégier les techniques de génie végétal vivant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2.5 Le lit majeur des cours d'eau doit être préservé de tout aménagement. Pour l'Yerres et l'aval du Réveillon, le lit majeur des cours d'eau est identifié sur la carte 42 bis de l'atlas cartographique comme la limite des Plus Hautes Eaux Connues. Pour les affluents de l'Yerres, en l'absence de connaissance actuelle du lit majeur, la limite de protection considérée sera de 5m depuis le haut de la berge. Afin d'être compatible avec cet objectif de préservation du lit majeur des cours d'eau, les communes inscriront ces espaces dans leurs documents d'urbanisme. | « Dans ces zones [ <i>le long des cours d'eau</i> ], la mise en place de réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, gaz...) seront proscrits. » Peut être développé dans le document d'OAP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2.6 : Limiter la création de plans d'eau dans le lit majeur des cours d'eau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Interdire la création de plans d'eau dans les zones humides.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.5.1 : Encourager la réalisation d'études d'aires d'alimentation de captages sur les captages prioritaires SDAGE et Grenelle. La mise en place d'un couvert herbacé ou forestier dans ces aires de captage sera envisagée comme une des solutions permettant de limiter l'arrivée de polluants dans les captages.                                                                                                                                                                                                                                                                     | Arrêté de DUP (servitudes) à annexer au PLU.<br>Si pas d'arrêté préfectoral, le PLU doit tenir compte des études hydrogéologiques déjà réalisées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.6.2 : Faire un bilan de la mise en place des SDA tous les 5 ans. Il est demandé aux communes de dresser un bilan de la mise en œuvre des actions préconisées dans leur SDA, tous les 5 ans.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Prendre en compte le bilan des SDA dans le cadre d'une planification de l'urbanisation. A annexer au PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.6.4 : Établir dans le SDA un débit de référence prenant en compte un épisode pluvial cohérent et adapté au système d'assainissement concerné. Le débit de référence est défini dans l'arrêté du 22 juin 2007, comme le débit au-delà duquel les objectifs de traitement minimum définis aux articles 14 et 15 de l'arrêté ne peuvent être garantis, ce qui conduit à des rejets dans le milieu récepteur au niveau des déversoirs d'orage ou by-pass.                                                                                                                                | Prendre en compte le débit de référence dans le cadre d'une planification de l'urbanisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.6.10 : Lors de la création de réseaux, privilégier les réseaux séparatifs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Privilégier la mise en séparatif des réseaux dans le cadre d'une planification de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.6.11 : Pour les réseaux existants, poursuivre la mise en séparatif, après réalisation d'une étude technico-économique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Privilégier la mise en séparatif des réseaux dans le cadre d'une planification de l'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.6.13 : Equiper les réseaux pluviaux urbains d'ouvrages de dépollution sur les zones urbaines denses avec d'importantes surfaces de voiries en privilégiant les techniques alternatives aux ouvrages de génie civil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Privilégier les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales sur les zones urbaines denses.<br>Peut être développé dans le document d'OAP du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.6.23 : Éviter les filières d'ANC avec utilisation du sol en place sur les secteurs argileux en zones d'aléa fort et moyen, sauf étude de sol démontrant la possibilité d'une telle filière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Éviter les filières ANC sur les secteurs argileux (zone d'aléa fort et moyen).<br>Article 5 du règlement du PLU pour la superficie minimale constructible pour les secteurs avec dispositifs d'ANC.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.2.1 : Traiter la problématique des inondations selon une logique amont-aval et réaliser des zonages pluviaux à une échelle hydrographique cohérente (échelle intercommunale). La problématique du ruissellement ne peut être gérée à l'échelle de la commune, mais doit être traitée préférentiellement à l'échelle du bassin versant, par l'intermédiaire de schémas de gestion des eaux pluviales intercommunaux.                                                                                                                                                                  | Prendre en compte des zonages pluviaux dans les documents d'urbanisme (article 4 du règlement) à annexer au PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.2.3 : Réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers.                                                                                                                                                                                                                      | Limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et prendre en compte la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre des techniques de gestion à la parcelle limitant le débit de ruissellement.<br>Peut être développé dans le document d'OAP du PLU + L'article 9 du règlement du PLU permet de limiter le pourcentage d'occupation des sols, et trouve son intérêt en offrant du coup une superficie disponible aux ouvrages d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. |
| 4.2.3. : Encourager la réutilisation des eaux usées traitées et des eaux pluviales pour l'arrosage ou le nettoyage des voiries.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Favoriser la réutilisation des eaux usées traitées et des eaux pluviales pour l'arrosage ou le nettoyage des voiries.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                  |                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1.1 : Promouvoir des activités de loisirs et de tourisme respectueuses de la ressource et des milieux associés | Veiller au respect de la ressource et des milieux aquatiques dans la promotion des espaces de loisirs et de tourisme. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5.2 LA QUALITE DES EAUX

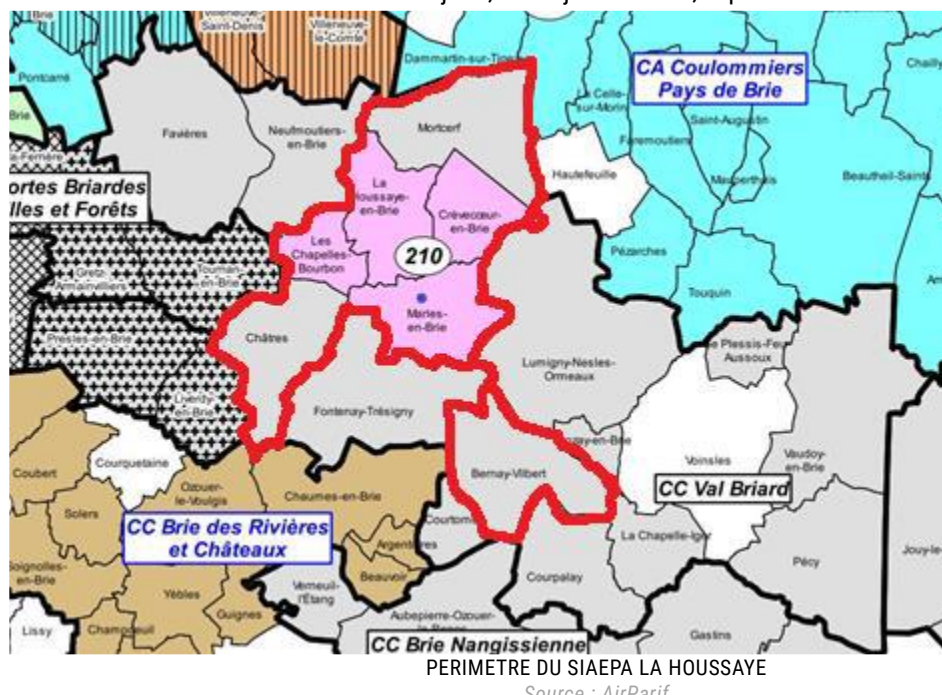
La qualité des eaux de l'Yerres est dégradée en aval par le ruissellement des eaux pluviales sur les terrains imperméabilisés chargés en polluants. En amont, le ruissellement de l'eau pluviale sur les terrains agricoles engendre une pollution des cours d'eau par les nitrates et les pesticides.

L'Yerres et ses affluents présentent une qualité de l'eau bonne à mauvaise sur les paramètres biologiques et physico-chimiques. Cependant des quantités de pesticides retrouvés dans les eaux de surface et souterraines sont par endroit préoccupantes.

## 5.3 L'EAU POTABLE ET L'ASSAINISSEMENT

Dans le cadre de la réorganisation territoriale portée par la loi NOTRe, les communautés de communes doivent prendre la compétence eau potable et assainissement au 1er janvier 2020 avec dérogation au 1er janvier 2026.

Après une étude de gouvernance, les élus de la Communauté de communes du Val Briard ont retenu l'option de la montée en puissance progressive du SIAEPA (Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement) LA HOUSSAYE de 2020 à 2026. Châtres a ainsi rejoint, le 1er janvier 2021, le périmètre du SIAEPA LA HOUSSAYE.



Source : AirParif

En terme d'assainissement, la commune de Châtres est reliée à la station d'épuration installée sur son territoire disposant d'une capacité de 800 équivalents habitants. L'assainissement non collectif est présent sur la commune, sous la compétence du SIAEPA de la Houssaye (19/01/2024).

Châtres était jusqu'alors alimentée en eau potable via deux forages situés sur son territoire et captant les nappes de Champigny et de Saint-Ouen. Ces dernières sont très fortement sollicitées et ne peuvent plus fournir l'ensemble de la région parisienne.

Dans le cadre d'une démarche portée par 17 collectivités de la Brie Centrale visant à préserver la ressource en eau et sa qualité, une convention a été signée pour la réalisation d'ouvrages d'interconnexion.

L'eau provient de la Seine. Elle est traitée à Morsang-sur-Seine avant d'être acheminée vers les communes. A Châtres, elle arrive dans le château d'eau (réservoir d'une capacité de 180 m3).

Le réseau AEP devrait être renforcé notamment pour alimenter le sud du bourg. Un Schéma AEP et assainissement est en projet.



**La qualité de l'eau potable (mesures effectuées en 2022)**Bactériologie

Elle est déterminée à partir de la présence ou non de micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination par les bactéries. L'eau est conforme.

Nitrates

Les nitrates retrouvés dans l'eau proviennent principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. Leur teneur ne doit pas excéder 50 mg/l. L'eau distribuée à Châtres contient des nitrates à une concentration sans risque pour la santé (26,8 mg/l).

Dureté

La dureté de l'eau est mesurée en fonction de la teneur en calcium et en magnésium. L'eau distribuée est calcaire mais ce constat est sans incidence sur la santé des consommateurs.

Fluor

Il s'agit d'un oligoélément naturellement présent dans l'eau. Sa teneur ne doit pourtant pas excéder 1,5 mg/l. L'eau est très peu fluorée.

Pesticides

Les pesticides sont des substances chimiques fréquemment utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. La teneur en pesticides des eaux est conforme à la limite réglementaire de qualité.

L'eau distribuée en 2022 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

**6. LA POLLUTION DES SOLS****6.1 LA GESTION DES DECHETS****6.1.1 Les déchets ménagers, les déchets dangereux et les déchets d'activités de soin à risques infectieux**

En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles ont été supprimées depuis le 1er juillet 2002. A compter de cette date, les centres de stockage sont uniquement autorisés à accueillir des déchets ultimes.

Le Conseil Régional approuve le 21 novembre 2019 le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD d'Ile de France). Le PRGD s'inscrit dans une démarche globale de réduction des déchets et d'amélioration de leur gestion à l'échelle de la région.

Dans la commune, le traitement des déchets domestiques est géré par le SIETOM de Tournan-en-Brie.

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif se fait une fois par semaine par ramassage au porte-à-porte. Les déchets verts de printemps sont collectés en même temps que les ordures ménagères mais leur quantité reste limitée.

De plus, le SIETOM dispose de 5 déchetteries. Les plus accessibles pour les habitants de Châtres sont celles de Gretz-Armainvilliers et de Fontenay-Trésigny.

**6.1.2 Les déchets de chantiers de travaux publics et du bâtiment**

Le Conseil Régional élabore actuellement un plan régional de gestion des déchets issus des chantiers de travaux publics et du bâtiment, privilégiant le recyclage des matériaux (art. 202 de la loi ENE du 12 juillet 2010, dite Grenelle2). De plus, l'article 190 de la loi précitée rend obligatoire, pour le secteur des BTP, un diagnostic préalable aux chantiers de démolition relatif à la gestion des déchets résultant de ces démolitions.

Un plan départemental de gestion des déchets issus des chantiers de travaux publics et du bâtiment a été approuvé le 7 novembre 2002.

Celui-ci a pour orientations principales de :

- réduire à la source les déchets (déconstruction, tri et réemploi sur le chantier)
- réduire la mise en décharge

- lutter contre la constitution de dépôts sauvages et appliquer le principe (pollueur-payeur »
- mettre en place un réseau d'installations de groupement, traitement, valorisation et mise en décharge des déchets ultimes
- favoriser l'utilisation de matériaux issus du recyclage dans les chantiers du bâtiment et des travaux publics, sous réserve des précautions de sécurité environnementale et de santé publique
- limiter le transport de déchets par la route
- impliquer les maîtres d'ouvrages publics et privés dans la gestion des déchets qui sont générés par la réalisation de leurs commandes.

Rappelons que le gisement de déchets inertes dû principalement aux chantiers des départements de Paris et de la petite couronne est très important. En particulier les terres et pierres non polluées issues des déblais peuvent, avec ou sans traitement, constituer des matériaux d'apport pour la réalisation d'opérations d'aménagement programmées et suffisamment importantes pour justifier la mise en œuvre d'une stratégie adaptée à la recherche de chantiers sélectionnés, au contrôle de la qualité des matériaux d'apport et à leur mise en place.

## 6.2 LES FACTEURS DE POLLUTION DU SOL

### 6.2.1 Des sites industriels potentiellement pollués

D'après la base de données GEORISQUES qui recense les sites et sols pollués, les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) et les anciens sites industriels et activités de service abandonnés ou non (sites BASIAS), 4 sites BASIAS sont recensés sur le territoire communal.



| N° identifiant             | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)  | Nom(s) usuel(s)          | Dernière adresse       | Commune principale | Code activité      | Etat d'occupation du site | Site géolocalisé       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
| <a href="#">IDF7704051</a> | CAZARD (Ets)                                          | Fabrique de peintures    | Chemin Boulayes (des)  | CHATRES            | C20.30Z<br>V89.03Z | Activité terminée         | Centroïde              |
| <a href="#">IDF7704081</a> | Gérantes immobilières, mobilières et agricoles (GIMA) |                          | Motte champs Ros (la)  | CHATRES            | V89.03Z            | En activité               | Pas de géolocalisation |
| <a href="#">IDF7707749</a> | CAYLA (Entreprise artisanale)                         | Fabrication de céramique | rue Eglise (de l')     | CHATRES            | C23.4              | Ne sait pas               | Centroïde              |
| <a href="#">IDF7710011</a> | station service                                       | Station-service          | Domaine Boulayes (des) | CHATRES            | G47.30Z            | Ne sait pas               | Pas de géolocalisation |

SITES et SOLS POLLUES

Source : georisques.fr

Deux d'entre eux, sont localisés dans le centre-bourg de Châtres.

Toutefois, ces derniers n'ont à ce jour, pas fait l'objet d'étude approfondie et une pollution n'est pas avérée, même si une utilisation du site nécessiterait une vérification préalable.

### 6.2.2 Les pollutions agricoles

L'activité culturale, très présente sur le territoire communal, a été indéniablement source de pollution du sol et par voie de conséquence peut représenter une menace pour la qualité des eaux de surface aussi bien que souterraines, qui se traduit par une forte teneur en nitrates et en atrazines.

Cette pollution est essentiellement liée à l'épandage des pesticides et herbicides. Les principales sources de cet épandage sont :

- en premier lieu l'activité agricole,
- en second lieu, mais de façon plus marginale, la culture et le jardinage urbain.

Toutefois, l'activité agricole est primordiale pour la commune, celle-ci doit perdurer. De plus, les progrès en matière de composition chimique des produits d'amendement permettent de constater une diminution progressive de l'atteinte au milieu naturel. Enfin, l'absence d'élevage intensif sur la commune évite d'accentuer ce type de pollution.

Par contre le lessivage des terres conduit à une accumulation des nitrates dans les eaux superficielles et une eutrophisation des milieux aquatiques.

### 6.2.3 Les pollutions dues aux modes de transport

#### Axe routier

Les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. À chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et notamment aux émissaires naturels.

De plus, les désherbants largement épandus en bordure des axes routiers ou des pistes contribuent également à polluer eaux et sols.

#### Le domaine ferré

Les terrains appartenant à l'exploitation ferroviaire sont des sites constituant des lieux les plus souvent pollués. En effet les nécessités du fonctionnement du service public ferroviaire imposent l'utilisation de produits polluants largement répandus sur le sol (désherbant, produit d'entretien des voies, etc.) et génèrent des dépôts divers et stockage de produits polluants.

## PARTIE 3 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES D'URBANISME

### 1) Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement du territoire de Châtres à l'horizon 2030 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation), afin de permettre sa mise en œuvre à travers l'instruction des permis de construire.

#### 1.1. Un projet en réponse aux enjeux nationaux et territoriaux

##### 1.1.1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre** entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- La **qualité** urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La **sécurité et la salubrité** publiques ;
- La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La **protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation** à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Châtres.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,



- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement (marche et vélo notamment).

#### **Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.**

En outre, dans la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme, et donc son PADD, doivent être compatibles ou prendre en compte plusieurs documents de rang supérieur.

Le PLU de Châtres est compatible avec

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)
- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France environnemental (SDRIF-E)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux – Seine-Normandie (SDAGE) 2022-2027,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres (SAGE)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI) 2022-2027
- Le Plan Climat Air Energie Territorial du Val Briard (PCAET)
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- Le Plan Local de Mobilité du Val Briard (PLM).

... et prend en compte :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de Seine-et-Marne.

### **1.1.2. Un projet en réponse aux objectifs poursuivis territoriaux**

La révision du PLU de Châtres ne prévoit pas d'augmentation de la population sur le territoire supérieure au taux de croissance inscrit dans le PADD mis du PLU arrêté en 2019. Il résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'aboutir à un projet de ville durable, et mieux échelonné dans le temps.

La définition du PADD résulte donc d'un croisement entre :

- Les objectifs inscrits dans la délibération prescrivant la révision du PLU,
- Les enseignements du diagnostic.

#### **• Les objectifs inscrits dans la délibération du conseil municipal**

La révision du PLU s'est inscrite dans les objectifs de la révision du PLU fixés par la délibération du Conseil municipal du 04 novembre 2020 qui sont :

- La mise en œuvre d'un développement urbain progressif par la programmation différenciée des zones d'urbanisation future ;
- La prise en compte renforcée d'exigences environnementales et paysagères dans les modalités de densification du tissu bâti existant et celles des futurs développements de l'urbanisation ;
- La prise en compte de l'actualisation des projets d'équipements d'intérêt collectif ;
- La prise en compte de la loi de modernisation du PLU de 2015 dans la rédaction du règlement du PLU (présentation différente et nouveaux outils réglementaires possibles) ;
- La correction d'erreurs matérielles ;

#### **• Rappel des principaux enjeux du diagnostic**

**Ceux-ci sont pour la grande majorité hérités du PLU de 2019, et ne conduisent pas à augmenter les objectifs quantitatifs par rapport au PLU de 2019, tant d'un point de vue démographique que de zones à ouvrir à l'urbanisation.**

#### **Évolution démographique :**

- Permettre la poursuite de la croissance de la commune autour de 2% tout en assurant de bonnes conditions de vie pour la population actuelle
- Anticiper le vieillissement de la population
- Répondre aux besoins d'une population jeune et familiale en constante hausse depuis le début des années 2000

**Parc de logements :**

- Encourager la modernisation du parc de logements existants, son adaptation au maintien à domicile des personnes âgées...
- Prendre en compte l'évolution du profil des ménages et les besoins des parcours résidentiels dans la production de logements : proposer une programmation variée : petits logements et locatifs
- Préserver l'identité du centre-bourg et la conservation du patrimoine ancien, par un travail fin sur les formes urbaines et architecturales

**Les équipements aux personnes :**

- Créer des synergies avec les communes environnantes
- Maintenir l'école, et anticiper le maintien d'une croissance démographique importante
- Anticiper le vieillissement de la population par des équipements et services adaptés et favorisant leur maintien dans les communes
- Répondre aux besoins des plus jeunes qui représentent près de 30% de la population

**Emploi et développement économique :**

- Proposer une offre de logements adaptée aux actifs du bassin de vie et notamment aux actifs de la ZAC du Val Bréon
- Permettre le développement de la ZAC du Val Bréon II
- Développer l'éco tourisme
- Protéger l'activité agricole existante et permettre sa modernisation

**Organisation urbaine et paysagère :**

- Préserver l'isolement des hameaux et des entités bâties isolées
- Maîtriser l'urbanisation en limitant l'étalement urbain
- Préserver l'identité briarde des formes urbaines et architecturales

**Déplacements et mobilité :**

- Anticiper l'arrivée d'une future station RER sur la zone logistique
- Améliorer la desserte en transports collectifs vers la ZAC Bréon et le RER
- Privilégier le fer pour le transport des marchandises
- Créer un réseau de liaisons douces, et notamment un circuit pédestre et équestre destiné aux loisirs
- Permettre le maintien des circulations agricoles

**1.2. Exposé du PADD et justifications**

**Le projet urbain vise un urbanisme durable pour l'ensemble de la commune. Il tient compte de la diversité des typologies et des fonctions urbaines et de leur nécessaire adaptation à un urbanisme contemporain. Le PADD a pour objectif la protection du territoire, sa valorisation, sa dynamisation ainsi que la préservation du cadre de vie.**

|                          | Objectif / orientation du PADD                                       | Fondement et justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Développement économique | Conforter le pôle logistique de Val Bréon                            | La ZAC du Val Bréon, qui s'étend sur près de 140 ha, constitue actuellement la plus grande zone d'aménagement privé d'Ile-de-France. Il s'agit d'un enjeu stratégique de premier ordre pour la commune en termes d'emploi et de développement économique.                                                                                      |
|                          | Maintenir les grands équilibres du territoire                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | Soutenir le développement des modes de transport les moins polluants | La proximité de la zone d'activités du Val Bréon, importante pourvoyeuse d'emplois, nécessite la création de logements afin de satisfaire les besoins. Il faut cependant conduire cette évolution en harmonie avec les espaces naturels et agricoles caractérisant le territoire de façon à préserver le charme et le cadre de vie de Châtres. |
|                          | Proposer une offre de logement adaptée aux actifs du bassin de vie   | Consciente de son attractivité dû à la présence de la zone logistique sur son territoire, la commune souhaite pouvoir répondre aux besoins en logements induit notamment par ces activités et ainsi minimiser les déplacements.                                                                                                                |

|                      | Objectif / orientation du PADD                                                          | Fondement et justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ENVIRONNEMENT        | Protéger les terres agricoles productives                                               | Maintenir un maximum d'espaces agricoles indispensables à la production des denrées alimentaires destinées à l'homme ou aux animaux d'élevage, ainsi qu'à la production de matériau qui progressivement pourraient remplacer ceux fabriqués à partir d'une matière première qui est limitée et dont les modes d'exploitation sont destructeurs du milieu. |
|                      | Préserver les espaces de production sylvicole                                           | Par ailleurs les terres agricoles sont aussi la composante majeure du paysage et l'exploitation agricole en assure la pérennité.                                                                                                                                                                                                                          |
|                      | Protéger les boisements                                                                 | La loi « Climat Résilience » vient renforcer les préoccupations et obligations en matière de préservation des trames environnementales pour les couloirs écologiques qu'elles supportent.                                                                                                                                                                 |
|                      | Maintenir les corridors écologiques                                                     | Le diagnostic a mis en évidence l'importance de la trame verte sur le territoire de la commune. En effet, un tiers du territoire est recouvert d'espaces boisés dont une partie appartient au bois des Seigneurs qui est un massif boisé de plus de 100 ha.                                                                                               |
|                      | Protéger les éléments patrimoniaux                                                      | L'ensemble des boisements, des lisières boisées et de la plaine agricole constituent des corridors écologiques qu'il convient de protéger.                                                                                                                                                                                                                |
|                      | Protéger les composantes de la trame bleue                                              | Il existe également des espaces verts au sein du village notamment constitués par les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle plantés. Ces espaces sont une composante essentielle du cadre de vie et du patrimoine local qu'il convient également de préserver.                                                                                           |
|                      | Maintenir une trame verte et bleue urbaine                                              | Enfin, plusieurs petits cours d'eau, mares et zones humides sont présents sur le territoire de la commune. Constitutifs de la trame bleue, ces éléments doivent être préservés pour leur potentiel écologique.                                                                                                                                            |
| DEVELOPPEMENT URBAIN | Maintenir le taux de croissance démographique                                           | La protection de ces espaces se justifie également par le fait que le remplissage de toutes ces poches végétales conduirait la commune à une croissance démographique bien au-delà du développement modéré souhaité.                                                                                                                                      |
|                      | Favoriser un développement proche du centre-bourg                                       | Cette disposition respecte aussi les orientations du S.D.R.I.F. et est issue de la prise en compte du SRCE.                                                                                                                                                                                                                                               |
|                      | Organiser le développement urbain sur le bourg                                          | Afin de maintenir un équilibre entre attractivité et caractère rural, la commune a choisi de maintenir un taux de croissance démographique d'environ 2%/an.                                                                                                                                                                                               |
|                      | Conserver l'identité des hameaux                                                        | Le diagnostic a mis en évidence une faible diversité dans la typologie des logements présents à Châtres ainsi qu'une majorité de propriétaire occupant leur habitation.                                                                                                                                                                                   |
|                      | Œuvrer pour la diversité de l'habitat                                                   | Il convient alors de favoriser une diversification de la typologie et du statut d'occupation des nouvelles constructions. Cela permettra :                                                                                                                                                                                                                |
|                      | Encourager les démarches d'amélioration des performances énergétiques des constructions | <ul style="list-style-type: none"> <li>– de pallier au phénomène de décohabitation,</li> <li>– d'accueillir les salariés de la zone logistique, réduisant les déplacements domicile-travail et ainsi la pollution,</li> <li>– de satisfaire aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées.</li> </ul>                                             |
|                      | Conforter le pôle économique et d'emplois                                               | Les hameaux de la Rue et du Petit Loribeu ne devront pas connaître de renforcement en matière de population.                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                       | Objectif / orientation du PADD                                                                  | Fondement et justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | au Nord du territoire                                                                           | du cadre de vie de la commune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ÉQUIPEMENTS ET DESERTES                               | Réorganiser et renforcer les équipements publics                                                | En raison des évolutions démographiques, la commune doit adapter les équipements publics pour répondre aux besoins de la population. En fonction des évolutions de population, une réorganisation et un développement des équipements sera nécessaire.<br><br>L'activité équestre au sein de la commune constitue également un élément important du territoire. En effet, source d'emploi, cette activité est aussi un élément attractif et doit être conservé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Conforter les équipements scolaires                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Aménager un circuit pédestre de loisirs                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Maintenir et encourager l'activité équestre                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Œuvrer en faveur de l'amélioration des dessertes en transport collectif                         | Afin de préserver l'environnement, l'aménagement des modes de transports les moins polluants sera favorisé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Organiser le transport des marchandises                                                         | Ainsi, les liaisons douces seront renforcées notamment dans le bourg. L'aménagement d'un circuit pédestre de loisirs permettra également de limiter les activités et les déplacements producteurs de gaz à effet de serre.<br><br>Le projet de création d'une gare RER sera également favorisé. Localisé à proximité de la zone logistique du Val Bréon, ce projet permettra un déplacement plus écologique des salariés concernant leur trajet domicile-travail.<br><br>La création de cette gare pourra également avoir un caractère multimodal en permettant le développement du fret, c'est à dire le déplacement des marchandises par le biais des voies ferroviaires.<br><br>Enfin, les transports collectifs devront être intensifiés dans leur fréquence en heures creuses et les plages horaires devront être élargies. |
|                                                       | Aménager des liaisons douces fonctionnelles                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Développer le réseau de liaisons douces vers les pôles d'emplois et notamment vers le Val Bréon |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ENVIRONNEMENT                                         | Répartir les stationnements entre espaces privés et publics                                     | Le parc de stationnement doit être suffisant afin de permettre la fréquentation des divers équipements présents sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                       | Assurer l'accès au réseau haut débit sur l'ensemble de la commune                               | Le raccordement presque complet de la commune doit être total afin d'assurer une attractivité de la commune tant en termes d'habitation que d'activités.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Privilégier le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal                      | Afin de favoriser le développement durable et la protection de l'environnement, les nouvelles constructions devront œuvrer pour la réduction de leur consommation énergétique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Objectif de modération de la consommation de l'espace | Optimiser les capacités constructibles                                                          | Il s'agit d'accompagner les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière et de contribuer à atteindre, d'ici 2050, le « zéro artificialisation nette ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Limiter l'extension des surfaces à urbaniser                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



### 1.3. Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre le PADD

Conformément à l'article R-151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des dispositions édictées par le règlement (graphique et écrit) pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables. La justification doit également démontrer la complémentarité entre ces différentes dispositions réglementaires.

#### 1.3.1. Le zonage règlementaire

##### • Présentation du zonage

Le territoire communal est découpé en 4 types de zones :

- Zones Urbaines (U)
- Zone A Urbaniser (AU)
- Zones Naturelles (N)
- Zones Agricoles (A)

##### • Principales caractéristiques des zones

Le principe du zonage du PLU repose sur la mise en évidence des caractéristiques et des vocations de chacun des secteurs de Châtres. Il a été plus particulièrement établi en cohérence avec :

- Les objectifs du PADD,
- Le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement établis dans la première partie de ce rapport de présentation,
- La prise en compte des projets en cours et de la réalité du terrain.

##### - Les zones urbaines

| Evolutions de zonage |            | Description                                                                                   |
|----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLU approuvé en 2019 | PLU révisé |                                                                                               |
| UA                   | UA         | Centre-bourg – tissu ancien, s'étendant notamment autour des rues de la Mairie et de l'Eglise |
|                      | UB         | Zone résidentielle à caractère pavillonnaire                                                  |
|                      | UE         | Secteur d'équipements d'intérêt collectif                                                     |
| UX                   |            | Secteur à vocation économique                                                                 |

##### - Les zones à urbaniser

| Nom | Description                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AU | Zone d'urbanisation future (court et moyen terme) destinée à accueillir de l'habitat |
| 2AU | Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à accueillir de l'habitat           |

##### - Les zones naturelles

| Nom | Description                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N   | Zone naturelle. Correspond principalement aux secteurs boisés. Dans tous les cas, ces secteurs n'ont pas vocation à être urbanisés |
| Nzh | Zone naturelle en zone humide                                                                                                      |

### - Les zones agricoles

| Nom        | Description                                                                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>   | <b>Zone agricole.</b> Correspond aux espaces aujourd'hui valorisés par l'activité agricole. Ils n'ont pas vocation à être urbanisés |
| <b>Azh</b> | <b>Zone agricole en zone humide</b>                                                                                                 |
| <b>A1</b>  | <b>Zone agricole située à proximité de la ZAC du Val Bréon</b>                                                                      |

La répartition des surfaces par zone et secteur s'établit de la façon suivante :

| Zone                  | Surface (en hectare) | % du territoire communal |
|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>UA</b>             | <b>1,91</b>          | <b>0,13 %</b>            |
| <b>UB</b>             | <b>23,04</b>         | <b>1,52 %</b>            |
| <b>UE</b>             | <b>1,05</b>          | <b>0,07 %</b>            |
| <b>UX</b>             | <b>133,12</b>        | <b>8,78 %</b>            |
| <b>1AU</b>            | <b>2,42</b>          | <b>0,16 %</b>            |
| <b>2AU</b>            | <b>1,05</b>          | <b>0,07 %</b>            |
| <b>N</b>              | <b>453,46</b>        | <b>29,91 %</b>           |
| <b>NZH</b>            | <b>30,53</b>         | <b>2,01 %</b>            |
| <b>A</b>              | <b>747,6</b>         | <b>49,31 %</b>           |
| <b>Azh</b>            | <b>2,61</b>          | <b>0,17 %</b>            |
| <b>A1</b>             | <b>119,41</b>        | <b>7,88 %</b>            |
| <b>Total communal</b> | <b>1516,20</b>       | <b>100,00 %</b>          |

Le plan de zonage comprend en outre :

- La délimitation de **secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité qui s'impose aux permis (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, plus particulièrement des aménagements de voiries, au titre des articles L.151-41 et R.151-34.
- La délimitation de **secteurs de jardins** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment des espaces urbains favorables à la préservation de la « nature en ville ».
- La délimitation d'**espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- **Un alignement d'arbres** protégé pour son rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- Des **arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- La délimitation de « **secteurs de corridor écologique** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme et en application des orientations règlementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui font l'objet de prescriptions particulières.

- La délimitation de « **secteurs de protection du paysage** », au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- L'identification des **secteurs de nuisance sonore**, appelant des normes d'isolation acoustiques renforcées.
- L'identification des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'une demande de **changement de destination** auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au titre des articles L. 151-11 et R. 151-35 du Code de l'urbanisme qui fait l'objet de prescriptions particulières.
- La délimitation de « **secteur de mares** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui fait l'objet de prescriptions particulières.
- Le report sous forme de **trames particulières des milieux humides** avérés (enveloppes d'alerte de classe A) des milieux humides potentiels (enveloppe d'alerte de classe B).
- La délimitation de secteurs de « **lisière des massifs boisés** », au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme et en application des orientations réglementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui font l'objet de prescriptions particulières.

### 1.3.2. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### • Le cadre réglementaire

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

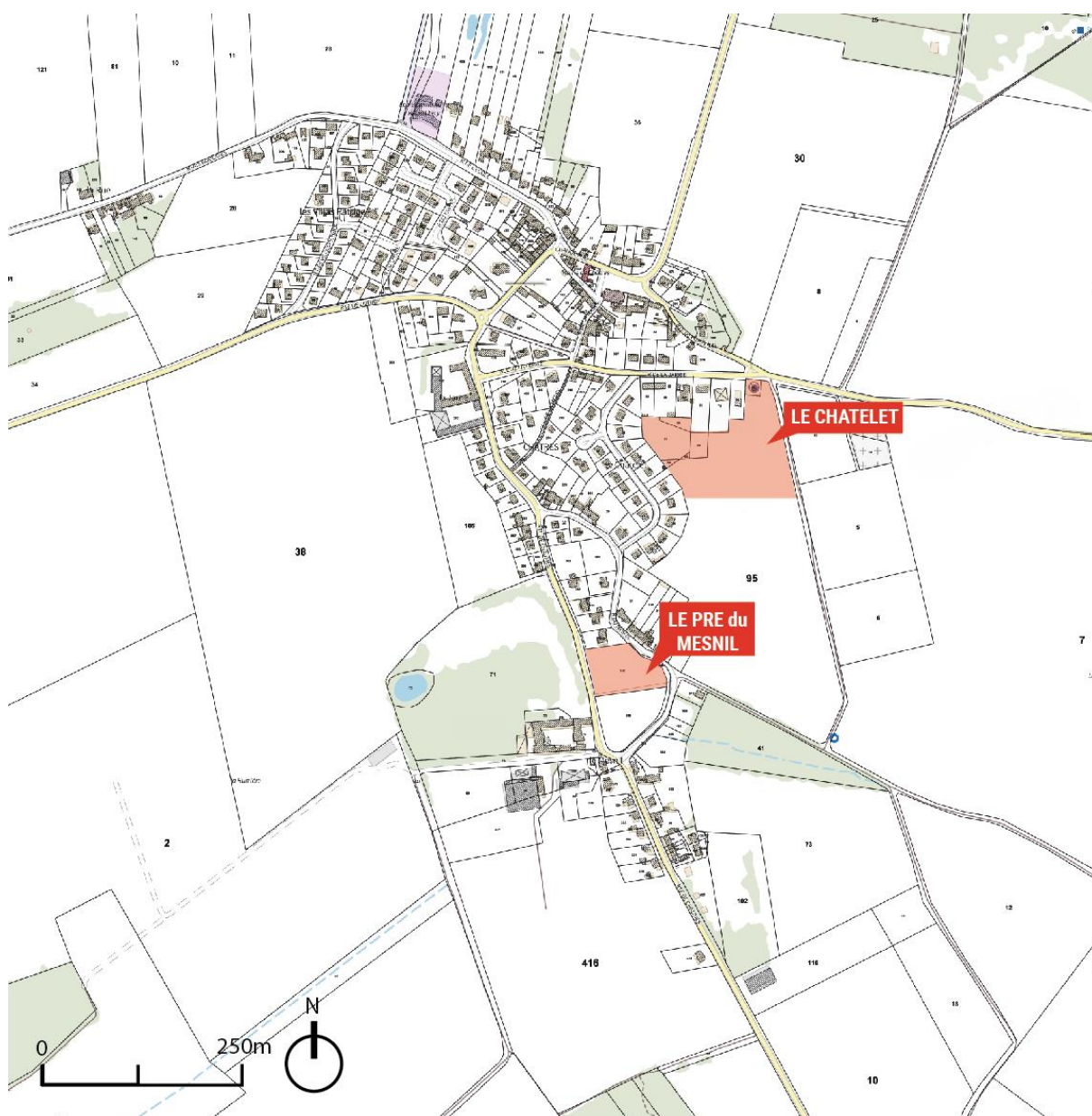
Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Compatibles avec le règlement, les OAP sont destinées à mettre en valeur, optimiser ou aménager des secteurs stratégiques du territoire.

Conformément à l'article R. 151-20 le PLU de Châtres inscrit des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs classés en zone 1AU. Il s'agit des secteurs suivants :

- Le Châtelet
- Le Pré du Mesnil



Le PLU de Châtres accompagne ses deux secteurs d'extension urbaine à court et moyen terme (zone 1AU) par des Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à assurer la qualité de l'urbanisation de ces secteurs.



### • Présentation des OAP

Ce secteur est situé à l'est du centre-bourg en entrée de ville, et s'étend sur une superficie d'environ 17 500 m<sup>2</sup> soit environ 77 % des secteurs à urbaniser à court ou moyen terme de la commune. Ces deux secteurs fixent une densité de 12 logements/hectare. L'enjeu étant de ne pas rompre avec la densité et l'identité de la commune, tout en permettant une diversification de l'offre en logement. Il s'agit également de ne pas augmenter trop rapidement la population et d'effectuer une trop grosse pression sur les réseaux et les équipements.

| Nom de l'OAP | Zonage et superficie                                                                | Description du site et justification de son inscription en secteur d'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chatelet     |  | <p><b>Echéance :</b> court terme</p> <p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• accueillir une urbanisation à vocation d'habitat</li> <li>• rechercher une diversification des typologies de logements</li> <li>• assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale en tant que porte d'entrée du village</li> <li>• permettre une desserte sécurisée et de l'opération</li> <li>• accueillir un maillage dédié aux modes actifs</li> <li>• limiter la place de la voiture sur l'espace public</li> <li>• limiter les ruptures paysagères fortes en travaillant les franges avec les terrains déjà habités</li> <li>• limiter la création d'obstacles infranchissables pour la petite faune</li> <li>• veiller à la une bonne gestion des eaux pluviales</li> </ul> |
|              | 1AU<br>1,83 ha                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- site localisé à l'entrée est de la commune</li> <li>- bordé au nord par la rue de la Jarrie et la rue de Fontenay</li> <li>- principe de desserte déjà existant au sud – rue du Châtelet</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mesnil | <div data-bbox="228 835 430 1563"> <p>1AU<br/>0,59 ha</p> </div> <div data-bbox="438 835 758 1563"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- site localisé en entrée de bourg</li> <li>- bordé par les rues du Mesnil et des Chaumes</li> <li>- un vaste espace aujourd'hui ouvert, mais entouré d'un muret à doublé, le long de la rue du Mesnil, d'une noue et de quelques arbres</li> <li>- interface entre deux réservoirs de biodiversité locaux</li> <li>- des perspectives vers la Ferme du Mesnil</li> </ul> </div> <div data-bbox="766 835 1465 1563"> <p>Echéance : moyen terme</p> <p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• accueillir une urbanisation à vocation d'habitat</li> <li>• rechercher une diversification des typologies de logements</li> <li>• conserver les vues et éléments remarquables héritage de l'histoire du site (arbres et murets)</li> <li>• assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</li> <li>• préserver et renforcer la qualité paysagère existante du site en lien avec les réservoirs de biodiversité environnant</li> <li>• permettre une desserte sécurisée et de l'opération</li> <li>• accueillir un maillage dédié aux modes actifs</li> <li>• limiter la place de la voiture sur l'espace public</li> <li>• limiter les ruptures paysagères fortes en travaillant les franges avec les terrains déjà habités</li> <li>• limiter la création d'obstacles infranchissables pour la petite faune</li> <li>• veiller à la une bonne gestion des eaux pluviales</li> <li>• privilégier des revêtements perméables pour les espaces publics</li> </ul> </div> |

### 1.3.3. Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD

Ce chapitre présente la façon dont le dispositif réglementaire retenu répond aux orientations et objectifs inscrits dans le PADD.

|                          | Objectif / orientation du PADD                                       | Traduction réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Développement économique | Conforter le pôle logistique de Val Bréon                            | Le pôle logistique du Val Bréon est couvert par la seule zone UX du PLU. Il s'agit d'une zone spécifique aux activités économiques, qui accorde plus de souplesse que les autres zones urbaines, notamment en termes de destinations autorisées et de hauteur maximale des constructions.<br>Dans le secteur A1, au nord de la ZAC, tout aménagement, construction ou installation est interdit, ce qui garantit la vocation agricole de la zone, sans compromettre une éventuelle future extension de la ZAC.                                                                                                                                                                                |
|                          | Maintenir les grands équilibres du territoire                        | Les zones à urbaniser du PLU révisé ne représentent qu'une surface totale de 3,47 ha (soit 0,23 % du territoire communal), en incluant la zone 2AU qui n'a pas vocation à être urbanisée à court ou moyen terme.<br>Par ailleurs, 89,3% du territoire communal est classé en zone A ou N.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                          | Soutenir le développement des modes de transport les moins polluants | En zones UA et UB, l'alimentation en électricité permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides sera exigée pour les parcs de stationnement clos et couverts des bâtiments regroupant au moins 3 logements.<br><br>Des normes relatives au stationnement des vélos sont également présentes dans le règlement écrit pour toutes les zones urbaines.<br><br>Dans le cadre des OAP du Châtelet du Pré du Mesnil, des voies de desserte en «modes partagés » sont prévues, ainsi qu'une voie piétonne (uniquement pour l'OAP Pré du Mesnil).<br><br>Des emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces sont également mis à jour au regard du PLU arrêté en 2019. |
|                          | Proposer une offre de logement adaptée aux actifs du bassin de vie   | Afin de satisfaire les besoins en logements des actifs qui travaillent sur la commune, les deux zones AU sont dédiées à une urbanisation à vocation d'habitat. Les programmations des OAP qui encadrent ces zones prévoient des logements individuels et collectifs.<br><br>Le règlement de la zone AU prévoit également que les opérations d'habitation de plus de 1 500 m <sup>2</sup> intègrent au moins 20 % de logements locatifs aidés.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                          | Objectif / orientation du PADD                                       | Traduction réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ENVIRONNEMENT            | Protéger les terres agricoles productives                            | 57,3% du territoire communal est classé en zone Agricole (zones A, Azh et A1).<br>Les constructions, activités ou aménagements ne répondant pas à un usage agricole y sont très fortement limités et encadrés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | Préserver les espaces de production sylvicole                        | La zone N s'étend sur 453 ha (dont 30,5 ha de zone Nzh) soit 30 % du territoire communal, et environ 488 ha sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                          | Protéger les boisements                                              | Au sein de la zone N (hors Nzh), qu'il s'agisse d'un EBC ou non, l'activité sylvicole est autorisée.<br><br>De plus, le plan de zonage du PLU matérialise l'emprise de protection des lisières des massifs forestiers, en application des orientations du SDRIF.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                          | Protéger les éléments patrimoniaux                                   | Le PLU révisé ajoute 6 nouveaux bâtiments remarquables (notamment la mairie et l'église) aux 4 préexistants dans le PLU en vigueur.<br>Il permet également le classement de 2 murets situés au niveau du Pré du Mesnil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Maintenir les corridors                                              | Les corridors écologiques reliant les massifs boisés et la plaine agricole du                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  | Objectif / orientation du PADD             | Traduction réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | écologiques                                | <p>sud de la commune sont maintenus par un zonage EBC qui recouvre les bosquets présents au sein de la plaine agricole.</p> <p>Les « secteurs de corridor écologique » sont maintenus dans le PLU révisé. Ces secteurs comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les massifs, boisements de coteaux et ripisylve qui forment une continuité écologique</li> <li>- Les rus de Bréon, de Loribeu et de Chevry</li> <li>- Les zones humides recensées par le SyAGE</li> <li>- Les corridors de la sous-trame arborée identifiés au SRCE comme à préserver</li> </ul> <p>Les cours d'eau, plans d'eau et zones humides du territoire sont également protégés par un zonage Azh ou Nzh (zone humide), limitant fortement les aménagements et constructions autorisés à leurs abords.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Protéger les composantes de la trame bleue | <p>La trame bleue est protégée par le règlement écrit en zones A et N via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'interdiction de comblement des rus, mares et autres milieux humides</li> <li>- L'interdiction d'implantation de constructions à moins de 20 m des mares et des berges des cours d'eau</li> <li>- L'obligation de préservation de la ripisylve dans une bande de 5 mètres au sein des secteurs de mares identifiés au plan de zonage et des cours d'eau.</li> </ul> <p>Le plan de zonage comprend également des secteurs Azh et Nzh (zones humides) délimités autour des cours d'eau et mares du territoire situés en zones A ou N, au sein desquels les possibilités de constructions et d'aménagements sont largement réduites.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Maintenir une trame verte et bleue urbaine | <p>Au sein des zones urbaines ou à urbaniser, le règlement écrit impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un aménagement en espaces verts d'une part de l'unité foncière (avec obligation de pleine terre ou non selon les zones)</li> <li>- Cet aménagement devra privilégier la contiguïté des espaces verts avec ceux présents sur les parcelles voisines afin</li> <li>- La plantation d'un arbre pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres imposée</li> <li>- Ces arbres doivent être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 4 m<sup>2</sup>, et leurs dimensions au moment de la plantation sont réglementées</li> </ul> <p>Le plan de zonage identifie également au sein des zones urbaines de Châtres des « espaces verts protégés » au sein desquels la constructibilité est fortement réduite et l'abattage des arbres (hors danger attesté) interdit. Des EBC sont également présents en zone UX.</p> <p>Les espèces invasives sont interdites.</p> <p>Enfin les OAP encadrant les zones à urbaniser disposent d'orientations permettant une bonne prise en compte des thématiques liées à la trame verte et bleue. Elles imposent notamment des espaces verts, des zones tampon végétalisées, une perméabilité des sols permettant une bonne infiltration des eaux pluviales, ainsi qu'une prise en compte des déplacements de la petite faune dans l'aménagement des clôtures.</p> |



|                          |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEVELOPPEMENT URBAIN     | Maintenir le taux de croissance démographique                                                   | La création de nouveaux logements au sein des zones AU avec une densité imposée de 12 logements / hectare permet de répondre à l'objectif fixé par le PADD d'atteindre un taux de croissance démographique d'environ 2%/an (taux moyen annuel 2012-2018)                                                                                                                                                                                                                        |
|                          | Favoriser un développement proche du centre-bourg                                               | La localisation des deux zones à urbaniser (le site du Châtelet à l'est du bourg et le site du Pré du Mesnil en entrée de ville au sud) permet un développement proche du centre-bourg, en opposition avec le développement récent de la commune qui s'est effectué principalement sur sa partie nord.                                                                                                                                                                          |
|                          | Organiser le développement urbain sur le bourg                                                  | L'évolution des tissus urbains existants, notamment au sein des zones UA et UB, est également prise en compte dans le règlement écrit afin de ne pas figer ces secteurs et de permettre un renouvellement de la ville en parallèle des quartiers en extension.                                                                                                                                                                                                                  |
|                          | Conserver l'identité des hameaux                                                                | Le classement en zone A du Hameau de la Rue et en zone N du Hameau du petit Loribeu permet une bonne protection de leurs identités. En effet, ce classement implique que ces secteurs ne disposent pas de nouveaux terrains à bâtir et que leurs possibilités d'extensions ou de création d'annexes sont réduites par rapport aux zones urbaines.                                                                                                                               |
|                          | Œuvrer pour la diversité de l'habitat                                                           | Les OAP prévoient une diversité des typologies de logements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                          | Encourager les démarches d'amélioration des performances énergétiques des constructions         | En termes de performance énergétique, le règlement écrit met en place des exemptions dans certaines zones : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs de production d'ENR et les éléments d'isolation par l'extérieur ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol en zones UA et UB</li> <li>- Les dispositifs de production d'ENR ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'1,5 m) en zones urbaines</li> </ul> |
|                          | Conforter le pôle économique et d'emplois au Nord du territoire                                 | La possibilité de réalisation d'une gare ferrée au niveau de la zone économique du Val Bréon, fortement liée à son développement, est conservée par le zonage A1 du PLU révisé, qui interdit toute construction dans ce secteur<br><br>Le PLU révisé prend également soin de ne pas entraver le développement d'activités artisanales dans le centre-bourg, à condition qu'elles ne génèrent pas de pollution ou de nuisances sonores pour les riverains.                       |
| ÉQUIPEMENTS ET DESSERTES | Réorganiser et renforcer les équipements publics                                                | Une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif est instaurée dans le PLU révisé. Elle permet plus de souplesse en termes de volumétrie des constructions (implantation, hauteur...) que les zones urbaines UA et UB.                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Conforter les équipements scolaires                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                          | Aménager un circuit pédestre de loisirs                                                         | Les ER 2 et 3 destinés aux liaisons douces permettent de conforter le circuit pédestre existant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | Maintenir et encourager l'activité équestre                                                     | Les centres équestres sont classés en zone agricole, leur activité est ainsi préservée. Ils peuvent également apporter des évolutions à leur bâti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                          | Œuvrer en faveur de l'amélioration des dessertes en transport collectif                         | Le zonage A1 de la zone au nord de la ZAC de Bréon permet de geler la constructibilité dans l'attente de la création d'une gare de fret au niveau de la voie ferrée préexistante.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | Organiser le transport des marchandises                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                          | Aménager des liaisons douces fonctionnelles                                                     | Plusieurs emplacements réservés destinés à l'aménagement de « liaisons douces » sont repris du PLU approuvé en 2019. L'ER 2a est cependant déplacé à l'ouest de la D96.<br><br>Les OAP du Pré du Mesnil et du Châtelet prévoient également dans leurs orientations que les futurs quartiers disposent de liaisons douces.                                                                                                                                                       |
|                          | Développer le réseau de liaisons douces vers les pôles d'emplois et notamment vers le Val Bréon | L'ER n° 2a et 2b, destiné à l'aménagement d'une liaison douce, est conservé dans le PLU révisé. Situé le long de la D96 (qui relie le bourg de Châtres à la N4), sa réalisation permettrait l'aménagement d'une liaison douce entre la zone d'activité du Val Bréon et le centre-bourg de Châtres.                                                                                                                                                                              |

|                                                                                             |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | Répartir les stationnements entre espaces privés et publics                | <p>La zone UB, destinée principalement à un habitat pavillonnaire encadre un recul d'au moins 5m, notamment pour permettre un espace suffisant pour le stationnement sur la parcelle.</p> <p>Les OAP encadrent strictement el stationnement des nouvelles opérations en complément de l'article 12 du règlement.</p>                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                             | Assurer l'accès au réseau haut débit sur l'ensemble de la commune          | Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                             | Privilégier le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | Optimiser les capacités constructibles                                     | <p>Le PLU de Châtres inscrit un maximum de 1,64 ha de consommation foncière à horizon 2030 (zone 1AU du Mesnil et zone 2AU ; la zone 1AU du Châtelet étant déjà considérée comme urbanisée)</p> <p>Cela représente une réduction de -10% par rapport au rythme annuel passé, et de -65% par rapport au PLU approuvé en 2019.</p> <p>Il s'agit d'accompagner les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière et de contribuer à atteindre, d'ici 2050, le « zéro artificialisation nette ».</p> |
|                                                                                             | Limiter l'extension des surfaces à urbaniser                               | Le développement de Châtres est échelonné dans le temps et conditionné à une bonne desserte par les divers réseaux collectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 2) Mode d'emploi du règlement

### 2.1. Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones qui couvrent le territoire communal.

À ce titre, la règle d'urbanisme est un levier majeur de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à travers l'instruction des permis de construire.

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### 2.2. La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques.* »

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

### 2.3. La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

#### • Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont détaillées dans une notice en « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de la commune de Châtres est concerné par les réglementations et servitudes suivantes :

- la servitude **AC1** concernant les monuments historiques,
- la servitude **AC2** concernant les sites inscrits ou classés,
- la servitude **AS1** concernant la protection des captages d'eau,
- la servitude **A4** concernant le passage pour assurer la gestion de la ressource en eau,
- la servitude **I3** concernant les canalisations de distribution et de transport de gaz,
- la servitude **I4** concernant les canalisations électriques,
- la servitude **EL7** concernant l'alignement des voies nationales, départementales et communales,
- la servitude **EL11** concernant les interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération,
- la servitude **PT1** concernant la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques,
- la servitude **PT2** concernant la protection des centres de réception radio-électriques contre les obstacles,
- la servitude **PT3** concernant les réseaux de télécommunication téléphoniques et télégraphiques,
- la servitude **T1** concernant les voies ferrées,

#### • Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés (cf. règlement du PLU – Dispositions Générale).

## 2.4. La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU de Châtres est établi conformément aux articles R151-9 et suivants du code de l'Urbanisme. Il se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

### • Les pièces écrites

**Les dispositions générales :** rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et Portée du règlement
- Contenu du règlement du PLU
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols et rappels de procédures
- Adaptations mineures
- Ouvrages techniques
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)
- Réglementation du stationnement
- Servitude portée par le PLU : périmètre de « gel de la constructibilité »
- Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement
- Sursis à statuer
- Risques naturels
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés (EBC)
- Rappels de procédures
- Archéologie
- Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Participation des constructeurs
- Sécurité – salubrité – nuisances
- Illustrations du règlement

**Les dispositions réglementaires par zone :** il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité du territoire avec les orientations d'urbanisme et la vocation des zones. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers, tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet de territoire.

En comparaison au PLU en vigueur, la structure du règlement a fait l'objet d'une évolution pour s'inscrire dans le cadre des évolutions du décret de modernisation du contenu du plan local de l'urbanisme (Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015).

### Structuration des dispositions réglementaires commune à toutes les zones

#### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

**Article 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

**Article 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

**Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

#### **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

##### **SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**Article 7 - Emprise au sol des constructions**

**Article 8 - Hauteur des constructions**

##### **SOUS-SECTION 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

**Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

**Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**



### **SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

**Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

**Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT**

**Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

### **SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

**Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

**Les annexes du règlement :** Elles regroupent notamment les fiches du patrimoine bâti protégé, la liste des arbres remarquables, la liste des espèces invasives, la liste des emplacements réservés, la localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

#### **• Le plan de zonage**

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini notamment aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite les différentes zones, secteurs et périmètres à portée réglementaire et détermine donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit, car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

## **2.5. Justification des règles**

Les principales règles applicables aux zones et aux éventuels secteurs sont expliquées et justifiées dans la partie « Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

#### **• Les articles 1,2 et 3 : fonctions urbaines**

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent les destinations, usages et affectations des sols et les types d'activités qui peuvent être interdits, autorisés ou autorisés sous-conditions, voire limités.

En comparaison au PLU en vigueur, la structure du règlement a fait l'objet d'une évolution pour s'inscrire dans le cadre des évolutions du décret de modernisation du contenu du plan local de l'urbanisme (Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015).

Le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016 a réorganisé les catégories de destinations que le PLU peut réglementer, modifié par arrêté du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023. Il s'agit désormais des destinations et sous-destinations suivantes, :

| <b>DESTINATIONS (5)</b>                | <b>SOUS-DESTINATIONS (23)</b>                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Exploitation agricole et forestière | 1.1 Exploitation agricole<br>1.2 Exploitation forestière                                                                                                                                                        |
| 2. Habitation                          | 2.1 Logement<br>2.2 Hébergement                                                                                                                                                                                 |
| 3. Commerce et activités de service    | 3.1 Artisanat et commerce de détail<br>3.2 Restauration<br>3.3 Commerce de gros<br>3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle<br>3.5 Cinéma<br>3.6 Hôtels<br>3.7 Autres hébergements touristiques |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics   | 4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés<br>4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés<br>4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale<br>4.4 Salles d'art et de spectacle<br>4.5 Equipement sportifs<br>4.6 Lieux de culte<br>4.7 Autres équipements recevant du public |
| 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 5.1 Industrie<br>5.2 Entrepôt<br>5.3 Bureau<br>5.4 Centre de congrès et d'exposition<br>5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                                                                                 |

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 en précise les définitions (cf. lexique dans le règlement du PLU), modifié par arrêté du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023.

**Une réflexion a ainsi été menée sur chaque zone et secteur du règlement afin de définir précisément les destinations ou sous-destinations interdites, autorisées, limitées ou soumises à conditions.**

Peu de changements sont apportés aux destinations interdites ou autorisées sous-conditions dans le cadre de la révision du PLU. Toutefois, la création de 2 zones, UA et UE, permet d'encadrer plus strictement certains secteurs spécifiques au sein du bourg de Châtres. La zone UB conserve ainsi un caractère résidentiel, où certaines activités sont autorisées sous conditions.

La révision du PLU a en effet permis d'affirmer la création d'une zone centre-bourg. Malgré l'absence aujourd'hui de commerces à Châtres, les sous-destinations en zone UA permettant une animation (commerce de détail, restauration) sont autorisées.

Quant à la zone dédiée aux équipements, la zone UE, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

Enfin, la nouvelle sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » a été introduite dans le dispositif réglementaire et interdite dans toutes les zones, sauf en zone UX.

#### • Les articles 4 à 8 : Gabarits des constructions

La révision du PLU a permis de proposer des règles de gabarits adaptées à la morphologie de chaque zone. La révision du PLU de 2019 avait gommé les spécificités de chacun des secteurs de la commune. Il a ainsi été proposé d'encadrer l'évolution du bâti et les futures constructions dans la continuité du PLU de 2004.

La morphologie bariolée de centre-bourg est ainsi affirmée dans la nouvelle zone UA, avec un principe notamment d'alignement par rapport à la voirie. La zone UB, destinée principalement à un habitat pavillonnaire encadre un recul d'au moins 5m, notamment pour permettre un espace suffisant pour le stationnement sur la parcelle. Le PLU de 2019 ne le contraignait pas aussi fortement avec un recul minimum d'1m. De plus, le principe de limite de fond de terrain a été introduit dans le règlement révisé en zone UB afin d'encadrer les constructions en cœur d'îlot. L'emprise au sol est exprimée en pourcentage et non pas en m<sup>2</sup>.

Les règles de la zone AU s'inspirent des règles de la zone UB, au regard des densités envisagées sur ces secteurs qui se rapprochent fortement de cette zone.

Les règles de gabarit sont synthétisées dans le tableau ci-après. Les évolutions majeures dans le cadre de la révision du PLU sont mises en avant [en bleu](#).

## Synthèse du dispositif réglementaire encadrant l'implantation des constructions

|                                                             | Implantation des constructions                                                                                                                                                      |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | Implantation par rapport à l'espace public                                                                                                                                          |                                                                                                                          | Implantation par rapport aux limites séparatives                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Distance entre 2 constructions sur un même terrain                |                                                                                                                                                                        |
|                                                             | PLU 2019                                                                                                                                                                            | PLU révisé                                                                                                               | PLU 2019                                                                                                                                                                                              | PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PLU 2019                                                          | PLU révisé                                                                                                                                                             |
| <b>UA</b><br>Centre bourg – tissu ancien                    | <u>Constructions principales :</u><br>En limite<br>Ou en retrait d'au moins 1 m<br><br><u>Annexes :</u><br>En limite ou en retrait<br><br><u>Jardin/piscines :</u><br>Au moins 10 m | <b>A l'alignement</b> , ou en recul si justifié par cohérence avec un bâtiment voisin                                    | <u>Constructions principales :</u><br>En limite<br>Ou en retrait d'au moins 2,5 m<br><br><u>Baies :</u><br>Retrait d'au moins 4 m<br><br><u>Jardin/piscines :</u><br>Au moins 1 m ou adossés à un mur | <b>En limite ou en retrait</b><br><u>En cas de retrait :</u><br><b>D = 2,5 m</b> en cas de façade <b>sans baie</b> , et <b>7 m</b> pour les limites de fond de terrain<br><br><b>D = 4 m</b> en cas de façade <b>avec baie</b> , et <b>8 m</b> pour les limites de fond de terrain<br><br><u>Piscines :</u><br>4 m limites sép<br>7 m limites fond<br><br><u>Annexes :</u><br>En limite ou en retrait d'au moins 1 m |                                                                   | <b>D = H</b> , avec un minimum de <b>8 m</b> si la façade a au moins une <b>baie</b><br><br><b>D= H/2</b> avec un minimum de <b>4 m</b> si elle n'a <b>pas de baie</b> |
| <b>UB</b><br>Zones résidentiel le à caractère pavillonnaire |                                                                                                                                                                                     | <b>Recul d'au moins 5 m, porté à 8 m vis-à-vis de la RD144</b><br><br><b>Implantation possible dans une bande de 30m</b> |                                                                                                                                                                                                       | <b>En limite ou en retrait</b><br><u>En cas de retrait :</u><br><b>D = 2,5 m</b> en cas de façade <b>sans baie</b> , et <b>6 m</b> pour les limites de fond de terrain<br><br><b>D = 4 m</b> en cas de façade <b>avec baie</b> , et <b>8 m</b> pour les limites de fond de terrain                                                                                                                                   | <u>Entre deux constructions principales :</u><br><br>Au moins 8 m | <b>D = au moins 8 m</b> si la façade a au moins une <b>baie</b><br><br><b>D= au moins 4 m</b> si elle n'a <b>pas de baie</b>                                           |
| <b>UE</b><br>Secteur d'équipements d'intérêt collectif      |                                                                                                                                                                                     | <b>Alignement ou en recul d'au moins 3 m</b>                                                                             |                                                                                                                                                                                                       | <b>En limite ou en retrait</b><br><u>En cas de retrait :</u><br><b>D = 3 m</b> en cas de façade <b>sans baie</b><br><br><b>D = 6 m</b> en cas de façade <b>avec baie</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   | <b>Non réglementée</b>                                                                                                                                                 |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UX</b><br>Secteur à vocation économique | <p><u>Constructions &lt; 5m</u><br/>En limite ou en retrait d'au moins 1m</p> <p><u>Constructions &gt; 5m</u><br/>Retrait d'au moins 5m</p>                                                                                                                                                          | <p><u>Constructions &lt; 5m</u><br/>En limite ou en retrait d'au moins 1m</p> <p><u>Constructions &gt; 5m</u><br/>Retrait d'au moins 5m</p> | <p><u>Constructions &lt; 5m</u><br/>En limite ou en retrait d'au moins 5 m</p> <p><u>Constructions &gt; 5m</u><br/>Retrait d'au moins 5m</p>                                                                                                                                     | <p><u>Constructions &lt; 5m</u><br/>En limite ou en retrait d'au moins 5 m</p> <p><u>Constructions &gt; 5m</u><br/>Retrait d'au moins 5m</p>                                                                                                                                              | <p><u>Entre deux constructions principales</u><br/>:<br/>Au moins 5 m</p>                                                                                             | <p><u>Entre deux constructions principales</u><br/>:<br/>Au moins 5 m</p>                                                           |
| <b>AU</b>                                  | <p><u>Constructions principales</u> :<br/>En limite ou en retrait d'au moins 1m, dans une bande allant jusqu'à 25m</p> <p><u>Annexes</u> :<br/>En limite ou en retrait</p> <p><u>Jardin/piscines</u> :<br/>Au moins 10 m</p>                                                                         | <p><b>Alignement ou recul d'au moins 5 m</b></p> <p><b>Implantation possible dans une bande de 30m</b></p>                                  | <p><u>Constructions principales</u> :<br/>En limite<br/>Ou en retrait d'au moins 2,5 m</p> <p><u>Baies</u> :<br/>Retrait d'au moins 4 m</p> <p><u>Jardin/piscines</u> :<br/>Au moins 1 m ou adossés à un mur</p>                                                                 | <p><b>En limite ou en retrait</b><br/><b>En cas de retrait</b> :<br/><b>D = 2,5 m</b> en cas de façade <b>sans baie</b>, et <b>6 m</b> pour les limites de fond de terrain</p> <p><b>D = 4 m</b> en cas de façade <b>avec baie</b>, et <b>8 m</b> pour les limites de fond de terrain</p> | <p><u>Entre deux constructions principales</u> :<br/>Au moins 8 m</p>                                                                                                 | <p><b>D = au moins 8 m</b> si la façade a au moins une <b>baie</b></p> <p><b>D= au moins 4 m</b> si elle n'a <b>pas de baie</b></p> |
| <b>N</b><br>Zone naturelle                 | <p><u>Constructions</u> :<br/>Retrait d'au moins :<br/>RD1004 : 80 m<br/>Autres voies : 10 m<br/>Voies ferrées : 10 m</p> <p><u>Annexes</u> :<br/>Retrait d'au moins :<br/>RD1004 : 80 m<br/>Autres voies : 5 m<br/>Voies ferrées : 5 m</p>                                                          | <p><b>Recul d'au moins 10 m, porté à 80 le long de la RD1004</b></p>                                                                        | <p><u>Constructions</u> :<br/>Au moins 4 m</p> <p><u>Extensions</u> :<br/>Retrait minimal égal à celui de la construction principale</p> <p><u>Equipements d'intérêt collectif</u> :<br/>En limite soit en retrait de 2 m</p>                                                    | <p><b>En retrait</b><br/><b>D= H/2 avec un minimum de 3 mètres</b></p> <p><b>En cas de limite avec un terrain U ou AU, le retrait minimum et porté à 10 m</b></p>                                                                                                                         | <p><u>Annexe</u> :<br/>A moins de 4 m de l'habitation principale</p>                                                                                                  | <p><b>Non réglementée</b></p>                                                                                                       |
| <b>A</b><br>Zone agricole                  | <p><u>Constructions</u> :<br/>Retrait d'au moins :<br/>RD1004 : 80 m (sauf bâtiments agricoles)<br/>Autres voies : 10 m<br/>Voies ferrées : 10 m</p> <p>Seulement 2 m de retrait pour les équipements d'intérêt collectif &lt; 5 m de hauteur</p> <p><u>Annexes</u> :<br/>Retrait d'au moins 5 m</p> | <p><b>Recul d'au moins 10 m, porté à 80 le long de la RD1004</b></p>                                                                        | <p><u>Constructions</u> :<br/>Au moins 8 m</p> <p><u>Equipements d'intérêt collectif</u> :<br/>En limite soit en retrait de 2 m</p> <p><u>Annexes</u> :<br/>Retrait d'au moins 4 m</p> <p><u>Extensions</u> :<br/>Retrait minimal égal à celui de la construction principale</p> | <p><b>En retrait</b><br/><b>D= au moins 8 m</b></p> <p><b>En cas de limite avec un terrain U ou AU, le retrait minimum et porté à 10 m</b></p>                                                                                                                                            | <p><b>Habitation nécessaire à l'exploitation</b> :<br/>A moins de 25 m du bâtiment agricole</p> <p><u>Annexe</u> :<br/>A moins de 10 m de l'habitation principale</p> | <p><b>Non réglementée</b></p>                                                                                                       |



## Synthèse du dispositif réglementaire encadrant la hauteur et l'emprise au sol des constructions

|                                                             | Hauteur                                                                                                                                                |                                                                                                                             | Emprise au sol                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | PLU 2019                                                                                                                                               | PLU révisé                                                                                                                  | PLU 2019                                                                                                                                                                                      | PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>UA</b><br>Centre bourg – tissu ancien                    | Hauteur maximale = 11 m au faitage et 6 m à l'égout du toit                                                                                            | Hauteur maximale = 10 m au faitage et 7 m à l'égout du toit<br><br>Annexes : 3 m                                            | Au-delà de 30 m depuis la voie :<br>- 20 m² par construction ou ensemble de constructions accolées<br>- 40 m² pour l'ensemble des constructions                                               | Non réglementée                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>UB</b><br>Zones résidentielles à caractère pavillonnaire |                                                                                                                                                        | Hauteur maximale = 9 m au faitage et 6 m à l'égout du toit<br><br>Annexes : 3 m                                             |                                                                                                                                                                                               | 40 % donc 75 % dans la bande de 30 m depuis la voie                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>UE</b><br>Secteur d'équipements d'intérêt collectif      |                                                                                                                                                        | 12 m                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                               | Non réglementée                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>UX</b><br>Secteur à vocation économique                  | 15 m<br><br>Jusqu'à 25 m pour les parties de constructions abritant des ouvrages techniques                                                            | 15 m<br><br>Jusqu'à 25 m pour les parties de constructions abritant des ouvrages techniques                                 | 60 %                                                                                                                                                                                          | 60 %                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>N</b><br>Zone naturelle                                  | <u>Hab. existantes :</u><br>Annexes : 3 m<br>Extensions : hauteur du bâtiment<br><br><u>Autres constructions :</u><br>10 m                             | <u>hab. existantes :</u><br>7 m au faitage<br><br><u>Annexes :</u><br>4 m<br><br><u>Extensions :</u><br>Hauteur du bâtiment | <u>Pour les hab. Existantes :</u><br>15 m² par annexe et 40 m² toutes annexes<br><br><u>En secteur de corridor écologique :</u><br>Interdit à moins de 5 m des cours d'eau sauf pour CINASPIC | <u>Annexes et extensions :</u><br>40 m² ou 30 % de l'emprise l'habitation initiale, sans dépasser 60 m²                                                                                                                                                                    |
| <b>A</b><br>Zone agricole                                   | <u>Hab. existantes :</u><br>Annexes : 3 m<br>Extensions : hauteur du bâtiment<br><br><u>Autres constructions :</u><br>15 m faitage/ 10 m égout du toit | <u>Habitations :</u><br>10 m<br><br><u>Exploitations :</u><br>15 m                                                          | Non règlementée                                                                                                                                                                               | <u>Logements :</u><br>200 m² / unité foncière<br><br><u>Annexes au logement :</u><br>3,5 m²<br><br><u>Constructions de transformation, conditionnement ou commercialisation de produits agricoles :</u><br>200 m²/ unité foncière<br><br><u>Autre :</u><br>Non réglementée |

- **L'article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions a été portée en zone UA afin de préserver l'esprit briard des constructions. L'esprit du PLU de 2019 pour les autres zones a été conservé.

- **L'article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Aucun taux d'espace vert et de pleine terre n'était imposé U. Le PLU révisé vient ainsi fixé un taux d'espace vert de pleine

terre pour toutes les zones. De plus, seules les aires de stationnement étaient réglementées en matière de plantation d'arbre pour la zone unique (actuelles zones UA, UB et UE). Des unités de plantation sont réglementées à l'échelle des espaces libres pour toutes les zones.

Les règles sont synthétisées dans le tableau ci-après. Les évolutions majeures dans le cadre de la révision du PLU sont mises en avant **en bleu**.

|                                                            | Traitement des espaces libres                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Unités de plantation                      |                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | PLU 2019                                                                                                        | PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PLU 2019                                  | PLU révisé                                                                                          |
| <b>UA</b><br>Centre bourg – tissu ancien                   |                                                                                                                 | 20 % de l'unité foncière en EV<br><br>La moitié des EV en pleine terre                                                                                                                                                                                                                     |                                           | 1 arbre/100 m <sup>2</sup> d'espace libre                                                           |
| <b>UB</b><br>Zones résidentielle à caractère pavillonnaire | <u>En secteur de fond de jardin :</u><br>80 % d'espace planté non imperméabilisé                                | 50 % des espaces libres en EV pleine terre                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 arbre / 4 emplacements de stationnement | 1 arbre/100 m <sup>2</sup> d'espace libre                                                           |
| <b>UE</b><br>Secteur d'équipements d'intérêt collectif     |                                                                                                                 | 50 % des espaces libres en EV pleine terre                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           | 1 arbre/100 m <sup>2</sup> d'espace libre                                                           |
| <b>UX</b><br>Secteur à vocation économique                 | Bande de 5 m le long des voies et espaces collectifs.<br><br>Entrée principale accompagnée d'un espace paysager | Bande de 5 m le long des voies et espaces collectifs.<br><br>Entrée principale accompagnée d'un espace paysager<br><br><u>Hors secteur écologique :</u><br>15 % des espaces libres en EV pleine terre<br><br><u>En secteur écologique :</u><br>100 % des espaces libres en EV pleine terre | /                                         | 1 arbre/100 m <sup>2</sup> d'espace libre<br><br>1 arbre/50 m <sup>2</sup> d'aires de stationnement |

### 3) Justification de l'insertion de dispositions particulières

#### Bâtiments remarquables

Le patrimoine bâti à protéger a été identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10 bâtiments remarquables ainsi que deux murets sont identifiés par la procédure de révision comme des éléments bâtis à protéger. Ils sont l'héritage de l'urbanisation de Châtres et sont caractéristiques de la brie pour certains avec des pierres meulières, des pans de bois, des encadrements d'ouvertures maçonnés ou en briques, des volets battants à vantaux, des marquises... (cf : partie 1 - chapitre 6.1 Les formes urbaines de Châtres).

L'article 10 du règlement de chaque zone précise les règles applicables aux patrimoines bâtis identifiés. Les éléments identifiés sont précisés en dans une annexe du PLU intitulé « Liste du patrimoine bâti remarquable ».

| Nom                           | Protection (L 151-19) |
|-------------------------------|-----------------------|
| Le Mesnil                     | Bâtiment remarquable  |
| La Jarrie                     | Bâtiment remarquable  |
| 8 route de Fontenay           | Bâtiment remarquable  |
| 3 route de Fontenay           | Bâtiment remarquable  |
| 2 route de Fontenay           | Bâtiment remarquable  |
| Eglise                        | Bâtiment remarquable  |
| Mairie                        | Bâtiment remarquable  |
| Maison Fauveau                | Bâtiment remarquable  |
| Salle polyvalente             | Bâtiment remarquable  |
| Domaine de la Chalotterie     | Bâtiment remarquable  |
| Porte et muret parc du Mesnil | Muret                 |
| Muret central pré du Mesnil   | Muret                 |

### Alignement d'arbres protégés

Plusieurs alignements d'arbres remarquable sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus à la fois d'alignements d'arbres au sein du bourg, en bordure d'infrastructures de transports ferrée ou routière.

La préservation du principe d'alignement est justifiée par leur rôle dans la trame verte de la commune, leur rôle dans la réduction du phénomène d'îlot de chaleur dans le bourg, et pour leur rôle d'écran sonore et visuel le long de la voie ferrée et des infrastructures routières de la RD1004.

### Arbres remarquables

Ils sont identifiés du fait de leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- 1 arbre isolé au croisement de la route de Chaumes et Allée de la ferme : cet arbre constitue un élément signal dans le village
- Les arbres du Pré du Mesnil renvoie à l'histoire de Châtres et à l'activité de verger, présente en entrée de bourg.
- Les arbres isolés de la Plaine agricole au Nord Est du Centre Bourg entre le petit et le Grand Loribeau participe à créer des points de vue sur la vaste plaine et participe également à diminuer l'érosion des sols.

### Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Châtres identifie et protège plusieurs espaces boisés.

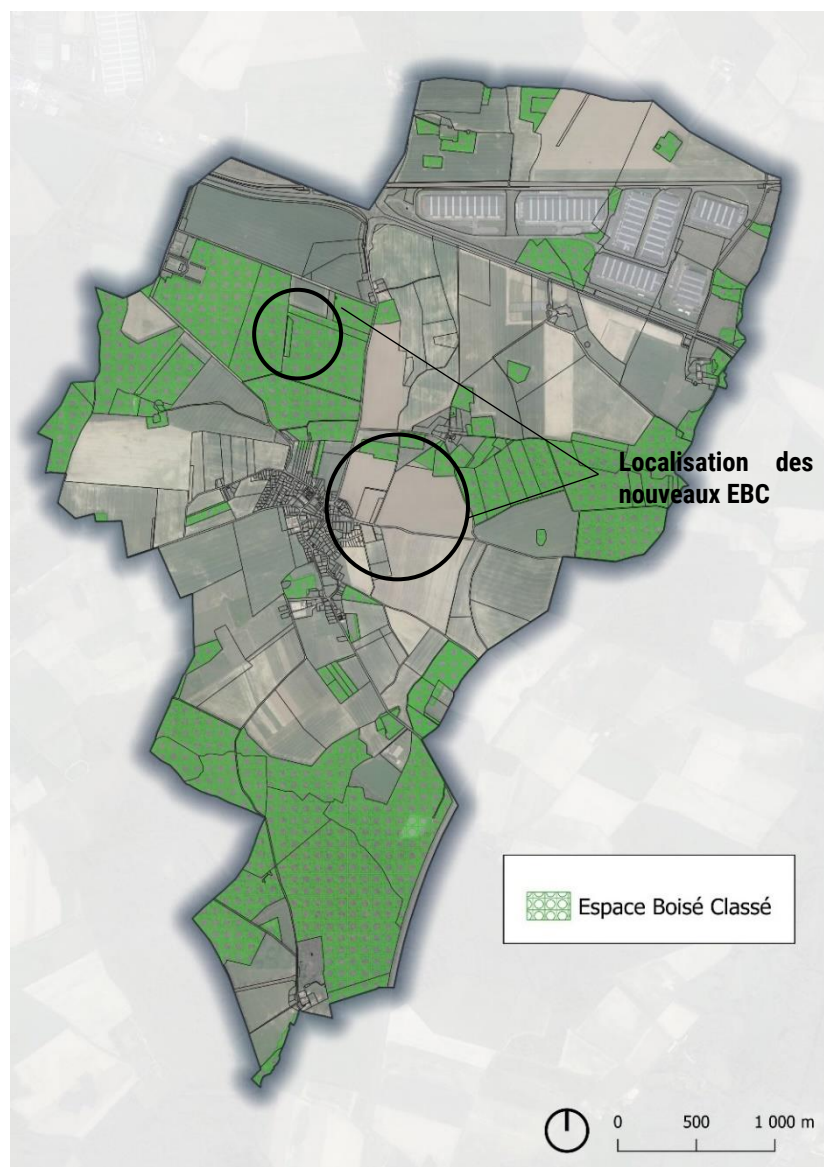
La trame couvre notamment :

- Le bois de Frétay au nord-ouest du territoire
- Le bois de Lognes à l'est
- Le bois des Seigneurs au sud
- Plusieurs bosquets situés en zone agricole
- Des espaces boisés situés au sein de la zone économique du Val Bréon

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Cette servitude implique la conservation de l'état boisé existant, mais aussi, le cas échéant, l'obligation de planter.

#### Localisation des EBC du PLU révisé >

Le PLU révisé de Châtres compte environ **486 hectares** d'espaces boisés classés, contre **474 hectares** dans le PLU arrêté en 2019. Les principaux EBC ajoutés par la présente procédure sont représentés sur les cartes suivantes. Ils correspondent à des EBC existants au PLU de 2004. En revanche une partie de l'EBC à l'ouest de la D96 a été rogné pour permettre la mise en oeuvre de l'ER5a.







**Localisation des EBC délimités par la révision ^ >**



### **Secteurs de jardins**

Le PLU de Châtres identifie et protège plusieurs « secteurs de jardins », au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'espaces verts privés, souvent situés en périphérie du bourg, et délimitant des zones de transition entre le tissu urbain et les zones agricole ou naturelle le ceinturant. Des aménagements y sont autorisés, dans la mesure où ils ne remettent pas en cause le caractère d'espace vert / espace de respiration de ces secteurs, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie sur la commune.

### **< Localisation des « secteurs de jardins »**



### **Lisières des massifs boisés**

Au titre des dispositions réglementaires du SDRIF en vigueur (chapitre 3.3 Les espaces boisés et les espaces naturels) toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Cette disposition est reprise dans le PLU de Châtres et matérialisée graphiquement sur le plan de zonage.

### **Secteurs de zones humides et secteurs de mares**

Les secteurs de zones humides et secteurs de mares sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Concernant les zones humides, il s'agit des secteurs de classes A et B identifiées par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France. Concernant les mares, il s'agit de secteur identifié grâce à la connaissance locale des acteurs du territoire.

Le règlement y encadre très fortement les possibilités d'aménagement et de construction.

### **Secteurs de nuisances sonores**

Ces secteurs sont issus du classement sonore des infrastructures de transport terrestres approuvé par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1CV 102.

Ils correspondent aux secteurs de prescription d'isolation acoustique générés par les infrastructures de transport.

### **Emplacements réservés**

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- **Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics** dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- *Dans les zones urbaines et à urbaniser, **des servitudes interdisant**, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, **les constructions ou installations** d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*
- *Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.*

*Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.*

Les emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et renvoient à une liste qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

**5 emplacements réservés** sont présents dans le PLU pour accompagner le développement des mobilités douces, ou dans un objectif d'élargissement de voirie.

## Liste des emplacements réservés inscrits dans le PLU de Châtres

| Numéro | Destination             |                          | Bénéficiaire | Superficie en m <sup>2</sup> |
|--------|-------------------------|--------------------------|--------------|------------------------------|
| 1a     | Elargissement de voirie | Haut de la rue du Mesnil | COMMUNE      | 1836 m <sup>2</sup>          |
| 1b     |                         | Bas de la rue du Mesnil  | COMMUNE      | 270 m <sup>2</sup>           |
| 2a     | Liaison douce           | Bas de la D96            | COMMUNE      | 7241 m <sup>2</sup>          |
| 2b     |                         | Haut de la D96           | COMMUNE      | 2259 m <sup>2</sup>          |
| 3      | Liaison douce           |                          | COMMUNE      | 5851 m <sup>2</sup>          |

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les périmètres des OAP « Pré du Mesnil » et du « Châtelet », instaurées au titre de l'article L151-6 du code de l'Urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage. Tout projet d'aménagement ou de construction au sein de ce périmètre doit être :

- Compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°3 du PLU ;
- Conforme au règlement de la zone concernée.

**4) Indicateurs de suivi**

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du présent plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de la commune ou de la collectivité qui sera compétente en P.L.U, devra analyser les résultats de l'application de ce plan. Dans cette perspective, des indicateurs sont présentés dans le tableau ci-dessous.

|                          | Objectif / orientation du PADD                                       | Indicateurs / questions                                                                                                                    | Sources                                               |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | Conforter le pôle logistique de Val Bréon                            | Evolution du nombre d'emplois et d'entreprises                                                                                             | INSEE<br>Connaissance Service Eco de la CC Val Briard |
|                          | Maintenir les grands équilibres du territoire                        | Évolution de l'occupation du sol                                                                                                           | MOS                                                   |
|                          | Soutenir le développement des modes de transport les moins polluants | Les projets prévus par les emplacements réservés inscrits sur le plan de zonage ont-ils été réalisés ?<br><br>Taux de motorisation         | Connaissance locale<br><br>INSEE                      |
|                          | Proposer une offre de logement adaptée aux actifs du bassin de vie   | Évolution du nombre de logements par type (propriétaire/locataire) et par taille                                                           | INSEE                                                 |
| ENVIRONNEMENT            | Protéger les terres agricoles productives                            | Évolution des surfaces agricoles<br>Évolution du nombre d'exploitants                                                                      | Recensement général agricole<br>MOS                   |
|                          | Préserver les espaces de production sylvicole                        | Évolution des surfaces boisées                                                                                                             | MOS                                                   |
|                          | Protéger les boisements                                              |                                                                                                                                            |                                                       |
|                          | Maintenir les corridors écologiques                                  |                                                                                                                                            |                                                       |
|                          | Protéger les éléments patrimoniaux                                   | Les éléments recensés ont-ils connus des travaux/aménagements particuliers ? Si oui, sont-ils de nature à mettre en valeur le patrimoine ? | Connaissance locale<br>Suivi des PC                   |

|                          | Objectif / orientation du PADD                                                                         | Indicateurs / questions                                                                                | Sources                                                     |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                          | <b>Protéger les composantes de la trame bleue</b>                                                      | Évolution de la qualité des cours d'eau                                                                | SAGE / SDAGE                                                |
|                          | <b>Maintenir une trame verte et bleue urbaine</b>                                                      | Évolution du paysage naturel<br>Évolution de la qualité des cours d'eau                                | Photoreportage<br>SAGE / SDAGE                              |
| DEVELOPPEMENT URBAIN     | <b>Maintenir le taux de croissance démographique</b>                                                   | Évolution du nombre d'habitants                                                                        | INSEE                                                       |
|                          | <b>Favoriser un développement proche du centre-bourg</b>                                               | Y a-t-il eu de nouveaux projets de construction ?                                                      | Connaissance locale<br>Suivi des PC                         |
|                          | <b>Organiser le développement urbain sur le bourg</b>                                                  |                                                                                                        |                                                             |
|                          | <b>Conserver l'identité des hameaux</b>                                                                | Évolution du paysage naturel et bâti                                                                   | Photoreportage                                              |
|                          | <b>Œuvrer pour la diversité de l'habitat</b>                                                           | Évolution du nombre de logements par type (propriétaire/locataire) et par taille                       | INSEE                                                       |
|                          | <b>Encourager les démarches d'amélioration des performances énergétiques des constructions</b>         | Des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ont-ils été réalisés ? | Connaissance locale<br>Permis de construire<br>ENERGIF ROSE |
|                          | <b>Conforter le pôle économique et d'emplois au Nord du territoire</b>                                 | Evolution du nombre d'emplois et d'entreprises                                                         | INSEE<br>Connaissance Service Eco de la CC Val Briard       |
| ÉQUIPEMENTS ET DESSERTES | <b>Réorganiser et renforcer les équipements publics</b>                                                | Les projets d'équipements envisagés ont-ils été réalisés ?                                             | Connaissance locale                                         |
|                          | <b>Conforter les équipements scolaires</b>                                                             | Effectifs scolaires                                                                                    | Connaissance locale                                         |
|                          | <b>Maintenir et encourager l'activité équestre</b>                                                     | Les centres équestres sont-ils toujours présents sur la commune ?                                      | Connaissance locale                                         |
|                          | <b>Œuvrer en faveur de l'amélioration des dessertes en transport collectif</b>                         | Taux de motorisation<br>Part modale en TC                                                              | INSEE                                                       |
|                          | <b>Organiser le transport des marchandises</b>                                                         | Comptage du nombre de Poids lourds                                                                     | Connaissance locale                                         |
|                          | <b>Aménager des liaisons douces fonctionnelles</b>                                                     | Les projets prévus par les emplacements réservés inscrits sur le plan de zonage ont-ils été réalisés ? | Connaissance locale                                         |
|                          | <b>Aménager un circuit pédestre de loisirs</b>                                                         |                                                                                                        |                                                             |
|                          | <b>Développer le réseau de liaisons douces vers les pôles d'emplois et notamment vers le Val Bréon</b> |                                                                                                        |                                                             |
| ENVIRONNEMENT            | <b>Répartir les stationnements entre espaces privés et publics</b>                                     | Nombre de places sur l'espace public ont-elles augmenté ?                                              | Connaissance locale                                         |

|                                                              | Objectif / orientation du PADD                                                    | Indicateurs / questions                                                                                | Sources                                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                              | <b>Assurer l'accès au réseau haut débit sur l'ensemble de la commune</b>          | Évolution de la desserte en Très Haut Débit                                                            | ARCEP                                               |
|                                                              | <b>Privilégier le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal</b> | Des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ont-ils été réalisés ? | Connaissance intercommunale<br>Permis de construire |
| <b>OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE</b> | <b>Optimiser les capacités constructibles</b>                                     | Nombre de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine                                            | Connaissance locale<br>Photos aériennes             |
|                                                              | <b>Limitier l'extension des surfaces à urbaniser</b>                              | Les zone 1AU et 2AU ont-elles été urbanisées ?                                                         | Connaissance locale<br>Photos aériennes             |