

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

CHAMPEAUX

| ÉLABORATION | 1^{ère} RÉVISION |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Prescrite le : 5 avril 2002 | Prescrite le : |
| Arrêtée le : 26 novembre 2004 | Arrêtée le : |
| Approuvée le : 26 septembre 2005 | Approuvée le : |
| Modifiée le : | Modifiée le |
| Mise à jour le : | Mise à jour le : |
| | |

| |
|--|
| <p>PIÈCE N° 0</p> <p>NOTICE EXPLICATIVE</p> |
| <p>VU pour être annexé à la délibération du : 26 septembre 2005</p> |

Agence d'Aménagement et d'Urbanisme
EU-CRÉAL – 2 rue de La Martine 77650 LONGUEVILLE
Tél. 01.64.08.82.40 – Fax 01.64.08.82.42

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de CHAMPEAUX - NOTICE EXPLICATIVE -

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2002. Le "porter à la connaissance" du P.L.U. a été transmis le 31 juillet 2002.

I - LES OBJECTIFS DU PROJET DE P.L.U.

La commune de CHAMPEAUX est attachée aux priorités suivantes :

- Favoriser un développement démographique modéré, compatible avec la capacité des équipements d'infrastructure et de superstructure.
- Développer et diversifier l'offre en logements en renforçant le parc des habitations intermédiaires, notamment locatives, pour aider au maintien et à l'arrivée de jeunes ménages.
- Enrayer ainsi le processus de vieillissement de la population et ses conséquences sur la vie du village (risque de fermetures de classes etc.).
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et le patrimoine historique de la commune, en favorisant l'accueil touristique et la découverte de la Collégiale.
- Renforcer la sécurité routière dans le village, en poursuivant un programme de requalification des entrées de village et en développant les liaisons douces (piétonnières et cyclables).
- Préserver la qualité architecturale du village par un développement contrôlé des nouvelles constructions, et en favorisant la réhabilitation des corps de fermes ainsi que la reconversion des logements anciens.
- Favoriser le maintien et le développement du tissu économique et commercial existant, ainsi que des équipements nécessaires à la population.
- Dans ce contexte, les orientations générales du *projet d'aménagement et de développement durable* du plan local d'urbanisme, retenues par la Municipalité, sont les suivantes :
 - 1 la préservation et la mise en valeur des paysages naturels et construits ;
 - 2 la gestion de la qualité construite et des espaces publics dans les extensions du village ;
 - 3 la mise en valeur et la sauvegarde du patrimoine architectural (centre ancien) ;
 - 4 le renforcement de la centralité commerciale et des services publics ou privés ;
 - 5 la gestion des flux de transport, notamment de transit, en termes de sécurité.

Ces objectifs justifient donc l'étude d'un plan local d'urbanisme.

Une concertation préalable avec la population a été menée, à partir du début de l'étude du dossier, et avec une réunion publique qui s'est tenue le 14 septembre 2004, sur les *objectifs de la révision* et sur les *dispositions du projet* de P.L.U.

Conformément aux articles L.123.7, L.123.8, L.123.9, L.123.10 et R.123.16, R.123.19 du Code de l'Urbanisme, cette élaboration doit être soumise à consultation de différentes personnes publiques, puis à enquête publique.

II - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 : Délimitation des zones

- Le parti d'aménagement général, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations communales et aux prescriptions supra-communales portées par les schémas directeurs, notamment en termes de quantification du «développement modéré des bourgs, villages et hameaux».

Pour permettre la création de nouvelles constructions correspondant à une demande, deux nouvelles zones d'urbanisation ont été créées, au sud du village. Cette extension du bâti est limitée à moins de 25 % de l'urbanisation existante en 1990, conformément à la jurisprudence existante en la matière.

La vallée du ru d'Ancoeur et les espaces boisés font l'objet d'un zonage de protection.

Le périmètre de protection des abords du château d'Aunoy et de la Collégiale Saint Martin sont identifiés. La chapelle de Roiblay fait également l'objet de dispositions particulières.

Le reste du territoire communal est inscrit en zone agricole protégée. Les protections nécessaires contre les risques naturels ou technologiques sont intégrées au PLU.

- Le territoire de CHAMPEAUX présente de multiples contraintes (principalement paysagères) et la Commune a opté pour :

- protéger les espaces agricoles et boisés ;
- promouvoir une meilleure intégration du tissu construit dans les milieux naturels périphériques ;
- limiter l'urbanisation, dans le cadre de ses objectifs démographiques ;
- regrouper cependant le développement sur le village, pour rentabiliser l'assainissement collectif ;
- favoriser un gradient de densité par quartiers, qui respecte la répartition actuelle.

L'objectif d'une intégration réussie des urbanisations périphériques (au Sud du village), se double d'une volonté de recréer un cheminement piétonnier en périphérie, qui permettra le développement des liaisons douces et favorisera la lisibilité de la frange d'urbanisation.

- Dans ce contexte, il restait peu d'alternatives, dans une commune dont le développement sera déterminé en fonction de paramètres dont l'évolution reste aujourd'hui, pour une bonne part, inconnue :

- l'évolution et la nature de la demande extérieure en logements et en terrains constructibles ;
- la volonté -ou non- des propriétaires de céder du terrain et le rythme de la mise sur le marché foncier.

- En décrivant la commune du Nord au Sud, le parti d'aménagement retenu par la Municipalité se présente de la façon suivante :

- l'ensemble du plateau de Brie est inscrit en zone agricole protégée, les bosquets sont identifiés

en espaces boisés classés,

- le village est cerné par des limites constructibles définies "au plus près", à l'exception d'extensions limitées à l'Est (zone d'activités) et au Sud du village (zones d'habitat) ;

les extensions envisagées au Sud du village répondent à un principe de "bouclage" du périmètre construit, suivant l'organisation de type radio-concentrique qui prévaut dans cette partie du village (voir schéma d'analyse morphologique), avec pour objectif de rejoindre le chemin rural n° 29 dit du Moulin, et de reconstituer un cheminement piétonnier en limite d'urbanisation ;

on notera en outre que le zonage a instauré une marge de reculement spéciale (50 m) face à la salle polyvalente, de manière à prévenir l'impact des nuisances de bruit.

- le château d'Aunoy et son parc, de même que la vallée du ru d'Ancoeur et leurs boisements sont classés en zone protégée.

III - DISPOSITIONS RETENUES EN TERMES DE ZONAGE :

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UC ...), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers ;
- les zones naturelles (AU, A et N ...), dites zones naturelles, sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière) ou d'une nuisance particulière.

1 : Les zones urbaines

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

• zone UA

Il s'agit principalement des parties construites les plus anciennes de CHAMPEAUX, édifiées en général en ordre continu le long des voies et qui représentent un patrimoine architectural, urbain et paysager d'intérêt, au regard de la configuration construite comme de la qualité architecturale des bâtiments.

Le règlement se fixe pour objectifs : de favoriser le maintien et le développement des activités commerciales et de services qui caractérisent ce bourg rural ; de permettre l'adaptation des bâtiments existants, tout en préservant leurs principales caractéristiques typologiques et d'implantation.

La zone comporte deux secteurs : UAa, qui est constitué des îlots construits les plus denses et les plus centraux ; UAb, qui caractérise les autres îlots anciens, de densité construite moindre qu'en UAa.

- Pour être constructible un terrain doit présenter une façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 10 m. L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder : secteur UA a : néant ; secteur UA b : 50 % de la superficie de la propriété.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 m. Le coefficient

d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à : secteur UAa : néant ; secteur UAb : 0,60.

- **zone UB**

Il s'agit essentiellement des parties construites les plus récentes de CHAMPEAUX, édifiées principalement sous forme de lotissements à usage d'habitation. Le règlement se fixe pour objectif de permettre l'évolution normale des bâtiments existants, tout en préservant leurs principales caractéristiques, typologiques et d'implantations.

- Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 m² et une façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 15 m. L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain pour les constructions principales et 10 % pour les annexes. Cependant, dans le cas de garages couverts, l'emprise au sol est limitée à 40 %.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 10 m. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,35.

- **zone UC**

Il s'agit de parties construites récentes de CHAMPEAUX, principalement périphériques, édifiées sous forme de constructions individuelles réalisées au coup-par-coup.

Le règlement se fixe pour objectifs de conserver les caractéristiques dominantes de cette zone : une faible densité construite et un style pavillonnaire résidentiel, dans le respect toutefois de la qualité architecturale et urbaine du village. Cette zone comporte deux secteurs (UCa et UCb), qui se différencient par la superficie minimale des terrains constructibles.

- Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m², en secteur UC a, et 1 200 m², en secteur UCb ; avec une façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 15 m.

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain pour les constructions principales et 10 % pour les annexes. Cependant, dans le cas de garages couverts, l'emprise au sol est limitée à 40 %.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 10 m. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,30.

- **zone UE**

Il s'agit d'une zone située à l'entrée Est du village, entre la RD 57 et la RD 215, où sont exclusivement implantés des équipements publics, propriété de la Commune.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère exceptionnel, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder

60 % de la superficie de la propriété.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 m. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

- **zone UX**

La zone UX identifie les implantations industrielles ou artisanales édifiées en périphérie Est du village. La vocation de ces terrains est maintenue. Le site présente cependant une qualité d'intégration paysagère qui nécessiterait des améliorations. Le présent règlement vise à remplir cet objectif, tout en permettant une évolution souhaitable de ces entreprises.

- L'emprise au sol des constructions, de toute nature y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + Comble. La hauteur totale des constructions de toutes natures n'excèdera pas 11 m. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,60.

2 : Les zones naturelles

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. (...)

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **zone 1 AU**

- Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, aujourd'hui insuffisamment équipée, vouée principalement à l'habitat individuel, et dont l'urbanisation est possible sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissements, opérations de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des principes mentionnés dans les "orientations d'aménagement" (pièce n° 2.2).

L'objectif poursuivi à travers ces opérations est de permettre une diversification dans la composition du parc de logements (locatifs ou en accession, aidés ou non), **dans le respect d'un principe de mixité sociale**, et de la qualité architecturale comme de la composition urbaine du village.

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332.6.1, L.332.9 (rappelés en annexe, dernière page du règlement) et L.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur 1AU, situé au Sud du village, comporte des "plantations à réaliser", liées à la création

d'un cheminement piétonnier, incluses dans la zone 1AU et au contact avec la zone A, de manière à favoriser une bonne intégration de la frange construite dans le paysage naturel et à développer les liaisons douces (piétonnières et cyclables).

- Pour être constructibles les terrains doivent présenter une superficie moyenne au moins égale à 450 m², avec un minimum de 350 m², et une façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 12 m.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 10 m. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,60.

- **zone 2 AU**

Cette zone est actuellement à usage agricole ou de jardins. Elle comporte trois secteurs, identifiés en périphérie du village : l'un situé de part et d'autre du chemin rural n° 29, l'autre situé au lieu-dit "la Tuilerie", dans le prolongement naturel d'un lotissement existant ; le troisième identifié au droit de la RD 215.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation à terme, sous réserve de pouvoir y exercer une politique communale d'acquisitions foncières. Sa situation géographique particulièrement propice en fait, en effet, le lieu privilégié d'un développement coordonné de l'urbanisation.

Néanmoins, les possibilités actuelles de construction et le niveau de desserte en réseaux divers sont tels qu'il n'est pas possible d'envisager une urbanisation immédiate, faute d'équipement suffisant et au regard des objectifs démographiques retenus. Aucune urbanisation n'y sera donc admise dans le cadre du présent P.L.U. Elle devra rester non bâtie jusqu'au terme de la réalisation du schéma directeur local.

- **zone Aux**

La zone AUX identifie le secteur d'extension des implantations industrielles ou artisanales édifiées en périphérie Est du village, sur des terrains aujourd'hui insuffisamment équipés.

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332.6.1, L.332.9 (rappelés en annexe, dernière page du règlement) et L.332.15 du Code de l'Urbanisme.

- L'emprise au sol des constructions, de toute nature y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + Comble. La hauteur totale des constructions de toutes natures n'excèdera pas 11 m. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,60.

- **zone A**

- Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées

principalement aux exploitations rurales, de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone A comporte trois secteurs :

- A a, constitué par l'essentiel des terres cultivées et ne comportant pas de bâtiments d'exploitation ;
- A b, identifiant les sièges d'exploitation agricole et réservé à l'implantation de leurs constructions ;
- A c, réservé à l'emprise de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + Comble. La hauteur totale des constructions n'excèdera pas 11 m, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole. Il n'est pas fixé de C.O.S.

• **zone N**

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel et de grande qualité paysagère qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Elle porte principalement sur la vallée du ru d'Ancoeur et le parc du château d'Aunoy. Il n'est pas fixé de C.O.S.

IV - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS

| zones | surfaces | surface constructible | réceptivité |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------|
| UA a | 2,08 | | |
| UA b | 9,05 | 0,34 | 4 |
| UB | 8,81 | | 15 |
| UC a | 6,33 | 1,25 | |
| UC b | 1,48 | 0,25 | |
| UE | 2,97 | | |
| UX | 2,46 | | |
| somme zones U | 33,18 | | |
| 1AU | 1,36 | 1,26 | 20 |
| 2AU | 4,64 | | |
| AUx | 1,62 | 1,55 | |
| Aa | 1 126,61 | | |
| Ab | 5,72 | | |
| Ac | 18,28 | | |
| N | 106,95 | | |
| Nb | 6,64 | | |
| somme zones AU, Aet N | 1 271,82 | | |
| superficie communale | 1 305,00 | 4,65 | 39 |

** Cette capacité est maximale par rapport aux surfaces disponibles, mais ne prend pas en compte les créations de logements supplémentaires qui pourraient s'opérer sur les bâtiments existants.

La superficie des espaces boisés classés du P.L.U s'élève à 41,13 hectares.

V - COMPATIBILITÉ DE L'ÉLABORATION DU P.L.U

- Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Almont Brie Centrale :

- Le schéma directeur local a défini CHAMPEAUX en tant que "village de caractère". Le reste du territoire communal est identifié en "espace rural", aucun bois n'est par ailleurs protégé au titre du schéma directeur. Le quadrant Nord-Ouest de la commune (vallon du ru de l'Yvron) est qualifié "d'autre site paysager".

Les dispositions du plan local d'urbanisme ont intégré l'ensemble de ces données :

- les zones constructibles du village sont contiguës au site construit et autorisent la diversité des fonctions, dans le respect d'un règlement qualitatif,
- les espaces naturels sont protégés, que ce soit sous la forme d'une zone N ou du secteur A inconstructible, et les bosquets sont classés en espaces boisés.

- Rappel des prescriptions du schéma directeur en ce qui concerne les bourgs, villages et hameaux :

p 129 "Les centres ruraux et les villages du secteur auront une croissance progressive et modérée localisée en continuité du bâti existant. Leur extension devra être fixée dans le cadre du P.O.S. La forme urbaine et la localisation des extensions urbaines devront s'harmoniser avec les caractéristiques des villages et être proportionnées à la capacité de ces communes à fournir les services nécessaires aux populations nouvelles".

p 130 "Dans les autres communes, des zones artisanales de petite taille (de l'ordre de 1 ha) liées aux besoins propres de la commune pourront être programmées. Des regroupements intercommunaux seront recherchés. Les aménageurs publics ou privés de ces zones artisanales devront veiller au maintien de la qualité de l'environnement et à la bonne intégration du projet dans le site."

p 146 "Le schéma directeur Almont-Brie Centrale fixe la limite maximum des extensions urbaines autorisées pour les communes du SIEP mais ne localise pas les extensions urbaines pour ces communes. Étant donné la taille réduite de ces villages, celles-ci devront être réglementées par les P.O.S lorsqu'ils existent. Sur 570 hectares d'extension urbaine prévue pour l'ensemble du territoire, 290 ha soit la moitié, sont destinés au développement des bourgs, villages et hameaux."

p 155 Le schéma directeur prévoit, pour le secteur centre, la construction de 2 925 logements entre 1990 et 2015, pour une augmentation de 5 820 habitants (avec population globale de 26 880 habitants), avec une consommation de 124 hectares.

- On notera qu'une proportion, effectuée sur la base du recensement de 1999, donnerait, pour les bourgs, villages et hameaux du schéma directeur d'Almont Brie Centrale, une répartition arithmétique de l'ordre de $(290 / 25400 =) 11,42$ hectares en moyenne pour 1000 habitants ... et de l'ordre de 9 hectares pour une commune de 800 habitants (telle que CHAMPEAUX en 1999). En l'absence de répartition par commune des 290 hectares attribués, il faut considérer que le P.L.U est compatible avec le schéma directeur local, le développement prévu étant mesuré et organisé en continuité du bâti existant.

- En termes de consommation d'espace, par rapport aux superficies construites en 1990, les superficies mobilisables par les fonctions de logement et d'activités dans le bourg de CHAMPEAUX peuvent en effet être évaluées comme suit :

- Périmètre urbanisé 1990 : 35,06 ha - (1,42 ha) = 33,64 ha.

- Périmètre urbanisé entre 1990 - 2004 : 1,54 ha.
- Périmètre urbanisable "dans le tissu" à partir de 2004 : 1,84 ha.
- Périmètre urbanisable "en extension" 1 AU à partir de 2004 : 1,26 ha.
- Périmètre urbanisable "en extension" 1 AUx à partir de 2004 : 1,55 ha.
- Total urbanisable ou urbanisé depuis 1990 : 6,19 ha.

Le rapport espaces constructibles / espaces construits (avec un point 0 en 1990) est donc de : $6,19 / 33,64 = 18,4 \%$. Cette valeur est compatible avec celle communément admise par la jurisprudence en ce qui concerne le "développement modéré des bourgs, villages et hameaux" (soit 25 %). Le P.L.U est donc compatible avec les dispositions Schéma Directeur d'Almont Brie Centrale approuvé en 1997.

VI - ÉVOLUTION DU CONTENU DU PROJET DE PLU - PROCÉDURE :

1 : Avis sur les dispositions du projet de P.L.U adopté le 26 novembre 2004

- Au titre des services de l'Etat associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme :
 - la Préfecture de Seine-et-Marne : lettre du 14 avril 2005. Avis favorable « à condition qu'il soit tenu compte des observations formulées sur les dispositions réglementaires de la zone agricole et sur les aspects patrimoniaux de la commune ».
 - la Direction Départementale de l'Incendie et de Secours : lettre du 2 février 2005. Avis sur l'accessibilité et la défense contre l'incendie.
- Au titre des personnes publiques autres que l'Etat associées à l'élaboration du P.L.U :
 - Le représentant du Conseil Régional d'Ile-de-France : néant
 - Le représentant du Conseil Général de Seine-et-Marne : lettre du 12 avril 2005.
 - Le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie : lettre du 13 avril 2005.
 - Le représentant de la Chambre de Métiers de MONTEREAU : néant.
 - Le représentant de la Chambre d'Agriculture : lettre du 11 avril 2005. Avis défavorable quant à la création de zones d'urbanisation futures sur des terres cultivées et quant aux restrictions réglementaires en zone agricole.
- Au titre des services publics suivants :
 - La Sté TRAPIL responsable ligne DONGE-MELUN-METZ : néant
- Au titre des personnes publiques autres que l'Etat consultées sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté :

Les communes limitrophes de : ANDREZEL, AUBEPIERRE-OZOUER-LE-REPOS, BLANDY-LES-TOURS, FOUJU, MORMANT, SAINT-MERY (sans avis de leur part).

Les établissements publics de coopération intercommunale suivants : S.I.E.P Almont-Brie-Centrale. (sans avis de sa part).
- **NOTA BENE** : Les réserves à l'avis favorable du Préfet portent sur les motifs ci-après.

Pour l'information du public, sont précisées ci-dessous les réponses que la Municipalité y apporte, après l'enquête publique.

- *Suppression de la zone 1 AU : la Commune entend maintenir la constructibilité de cette zone, car les prescriptions des « orientations d'aménagement » permettront de préserver les vues sur la Collégiale ; les prescriptions juridiques supra-communales ne peuvent justifier une interdiction de construire sur ces terrains.*

- *Préciser quels sont les bâtiments, en zone agricole, qui pourront connaître un changement de destination, en le justifiant au regard de l'intérêt patrimonial et architectural : il sera tenu compte de cette observation.*

- *Autres points soulevés dans l'avis du Préfet, à titre principal :*

- Localisation de la station d'épuration : un nouveau site est désigné, au nord des réservoirs d'hydrocarbure (lieu-dit « le Noyer Angleux »).

- Justification de la règle de superficie minimale des terrains : les justifications demandées sont apportées dans le rapport de présentation (dans l'esprit de la réponse ministérielle du 7 septembre 2004) :

« Cette justification devra être explicitée clairement et doit correspondre à une situation « spécifique » (paysage remarquable, zone traditionnellement de grandes parcelles...). À l'inverse, fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimale sans justification spécifique serait abusif. »

- *Autres points soulevés dans l'avis du Préfet, à titre secondaire :*

- Prise en compte du patrimoine : il n'est pas envisagé d'apporter des compléments au rapport de présentation sur ce point.

- Rapport de présentation, expliquer les choix du PADD : les motifs sont développés, en termes de constats et d'impacts.

- Rapport de présentation, justifier de chaque article pour chaque zone : les seules justifications nécessaires portent sur les superficies minimales des terrains (articles 5).

- Rapport de présentation, expliciter les « points de vue sensible » : cette identification ne vise pas à y interdire toute construction, mais à édicter des dispositions tendant à l'intégration des opérations.

- Le PADD ... : une partie de ses éléments sera transférée dans le rapport de présentation.

- Dissocier les orientations d'Aménagement du PADD : il sera tenu compte de cette demande.

- Zonage : parcelles 173 et 752 : il apparaît clairement que ces parcelles sont intégrées à la zone UC.

- Représenter les alignements d'arbres : cette demande pourra être prise en considération.

- Suggestions concernant le règlement : certaines d'entre elles pourront être prises en compte.

2 : Modifications consécutives à la consultation des services et à l'enquête publique :

- Les avis communiqués par les personnes publiques associées et consultées justifient des ajustements précisés ci-après :

- Avis de la Préfecture de Seine-et-Marne (lettre du 14 avril 2005) :

Déplacer la station d'épuration, pour un terrain situé au nord des installations pétrolières.

Préciser les bâtiments agricoles pouvant changer de destination dans la zone Ab.

Justifier, dans le rapport de présentation, des règles fixées à l'article 5 des zones UB, UC et 1AU.

Supprimer, aux articles 5, les largeurs minimales de façade, mais fixer des "largeurs d'accès"

identiques aux articles 3.

Diverses rectifications mineures du rapport de présentation.

Transcrire dans le rapport de présentation les éléments d'analyse figurant dans le PADD (pages 8 à 10).

Classer les alignements d'arbres le long de la RD 215.

Compléter le tableau des servitudes (noms des lignes à haute tension).

Il est en outre précisé que la Municipalité entend maintenir la zone 1 AU telle qu'elle figure dans le projet adopté le 26 novembre 2004.

- Avis du Conseil Général de Seine-et-Marne (lettre du 12 avril 2005) :

Néant : un emplacement réservé figure bien sur le plan de zonage pour désenclaver la zone 2AU de la Tuilerie (ER n° 1) ; il n'est pas jugé nécessaire de compléter les articles 11, relatifs à l'aspect extérieur.

- Avis de la Chambre d'Agriculture (lettre du 11 avril 2005) :

Néant : la municipalité souhaite maintenir la zone Aa (inconstructible), ainsi que ses projets concernant les zones 1 AU et 2 AU.

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (lettre du 13 avril 2005) :
Rectification de la page 36 du règlement concernant la vocation de la zone AUx.

• Les résultats de l'enquête publique, conformément à l'avis du commissaire-enquêteur, ne justifient par ailleurs que de modifications mineures, relatives notamment au zonage mais ne remettant pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme, à savoir :

. La demande de Monsieur Dominique COQUIN justifie une précision dans l'annexe sanitaire "eau potable" : la capacité des ouvrages (captage et stockage) est de 1 600 habitants ;

. La demande de Monsieur GIROD, ne justifie pas de modifier le zonage du P.L.U, en raison de la nécessité de désenclaver la zone 2 AU ;

. La demande de Messieurs Bernard HIRLAY et Marcel GEOFFROY justifie, de même que l'avis du Préfet, un déplacement de la station d'épuration, pour un terrain situé au nord des installations pétrolières - il est à noter que le procédé de traitement retenu (par rhizosphère) ne comporte pas d'éléments mécaniques et n'est donc pas susceptible de générer du bruit ;

. En réponse à l'observation de Messieurs SZPUNAR et CONSTANTIN, ainsi que de Madame BICH, le commissaire-enquêteur a constaté que le "porter à la connaissance" a bien été joint au dossier d'enquête publique ;

. La demande de Monsieur VAUTHRIN, ne justifie pas de modifier le zonage du P.L.U (espace boisé classé), en raison de la nécessité de préserver l'environnement boisé de la Collégiale ;

. La demande de Monsieur VALRÆVENS, portant uniquement sur des renseignements concernant le dossier, ne justifie pas de modifier le contenu du P.L.U ;

-Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de CHAMPEAUX - pièce n° 0 - notice explicative - septembre 2005-

. La demande de Madame Nicole VALOGNES, ne justifie pas de modifier le zonage du P.L.U (zone UA b), en raison du classement, en zone UA b, des terrains situés en-dessous du 10, rue de la Libération ;

. La demande de Monsieur BOURGIS, nécessite, de même que l'avis du Préfet, des justifications au regard du minimum parcellaire défini dans les zones UA, UB et UC ;

. Les demandes de Madame PIOLLET justifient d'une modification du tracé de la zone UAb à l'ouest de la parcelle n° 145 ; en revanche, il est proposé de maintenir en l'état les limites ouest de la zone Ab, de manière à permettre l'urbanisation des terrains situés en zone UA b ; de même, la zone 2 AU située à l'est sera conservée en réserve foncière ;

. Les demandes de Mesdames MATHÉ et LABOULAIS ne justifient pas de modifier le zonage, l'objectif de la municipalité étant de préserver la possibilité d'une urbanisation cohérente de la zone 2AU, rue du Pourtour des Fossés (sud-est) ;

. La demande de Monsieur DESBORDES justifie d'un rattachement, à la zone UB, des parcelles n° 115 et 116 (situées en zone UC) ;

. La demande de Monsieur José GARCIA justifie d'un rattachement, à la zone UAb, de la parcelle n° 139 (située en zone UC) ;

. Les observations de Monsieur et Madame CONSTANTIN ne justifient pas de modifier le zonage du P.L.U, la création d'un parc public autour de la Collégiale représentant l'un des principaux objectifs de ce dossier ;

. Les observations de l'association "la Sauvegarde de CHAMPEAUX" nécessitent principalement : la mise à jour du fond de plan du P.L.U, des précisions quant aux bâtiments agricoles pouvant changer de destination, de justifications quant au minimum parcellaire défini dans les zones UA, UB et UC.

. Les observations de la chambre d'Agriculture ne justifient que de précisions quant aux bâtiments agricoles pouvant changer de destination ; en particulier, la demande relative à la possibilité de construire en zone Aa se heurte à l'objectif d'une préservation du paysage environnant le village.