

Commune de Champeaux

# Plan Local d'Urbanisme

Pièce 2 : Projet  
d'Aménagement et de  
Développement Durables

CDHU

---



DOCUMENT DE TRAVAIL

## SOMMAIRE

Cadre juridique .....	5
Cadre de référence de la politique d'aménagement et de développement de la commune de Champeaux.....	6
A. Cadre général .....	6
B. Un territoire qui recouvre des enjeux multiples .....	7
C. Synthèse graphique des enjeux du territoire.....	9
D. Orientations générales du projet de PLU .....	11
1. Éléments de constat et enjeux .....	11
2. Traduction des orientations générales du projet de PLU.....	12
2.1. Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage.....	12
2.2. Politiques des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	13
Synthèse des orientations générales du projet communal.....	15
A. Habitat.....	15
B. Equipement commercial .....	15
C. Loisirs.....	15
D. Développement économique.....	16
E. Transports et déplacements.....	16
F. Réseaux d'énergie .....	16
G. Développement des communications numériques .....	17
Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain .....	18
A. Modération de la consommation d'espaces.....	18
B. Lutte contre l'étalement urbain .....	18

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **CADRE JURIDIQUE**

### **Article L151-5 du code l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

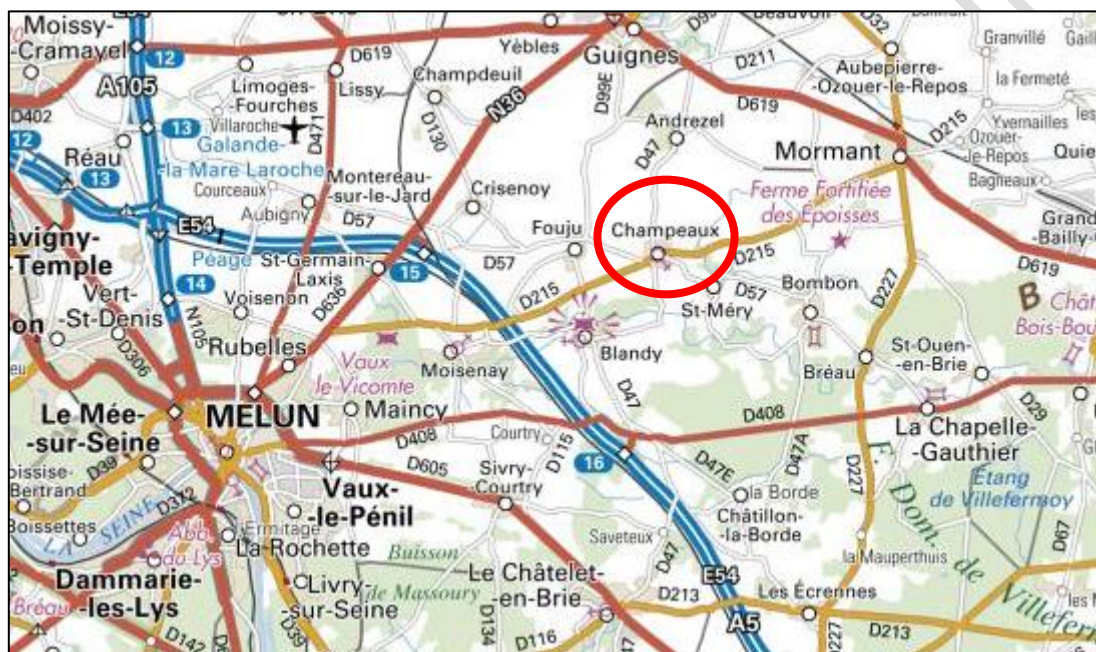
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

DOCUMENT DE TRAVAIL

# CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE CHAMPEAUX

## A. CADRE GENERAL

Bourg rural de la Brie de Mormant, situé entre Mormant et Melun, la commune de Champeaux bénéficie d'un positionnement intéressant qui s'est caractérisé au cours des quarante dernières années par une progression constante de la population communale.



Bénéficiant d'une situation intéressante au regard des dessertes maillant l'Est seine et marnais, la commune n'en a pas moins conservé son caractère agricole et rural. En effet, à l'instar de nombreuses autres communes briardes, le territoire communal se caractérise par la présence de nombreuses entités (village, fermes isolées, château)

L'activité agricole reste la forme d'occupation de l'espace prépondérante à l'échelle du territoire concernant plus des deux tiers du finage communal. Cette vaste région naturelle de la Brie de Mormant qui caractérise la totalité du territoire communal par une culture céréalière dominante avec seulement quelques boisements présents au Sud et à l'Est du territoire.

Bourg-relais à l'échelle de la Brie de Mormant, la commune de Champeaux bénéficie d'une certaine attractivité qui s'est traduite par une progression continue de sa population et de son parc de logement depuis la fin des années 60.

Ce développement n'a pas pour autant bouleversé les grands équilibres du territoire communal, l'activité agricole conserve une place importante dans la typologie d'occupation des sols. De plus, le bourg a conservé une trame urbaine relativement cohérente avec

l'affirmation au fil du temps d'une centralité ancienne et commerciale qui constitue aujourd'hui un atout pour la commune. La collégiale Saint-Martin, le château d'Aunoy et l'ancien moulin de Chaunoy confèrent un aspect historique important à la commune.

Indépendamment de ses caractéristiques agricoles et urbaines, la commune de Champeaux accueille également une activité industrielle à l'Est de son territoire.

Ces différents éléments ne doivent cependant pas occulter les milieux naturels qui ponctuent le territoire communal. En effet, les boisements présents à l'Est et au Sud de la commune donnent un aspect visuel important et jouent un rôle conséquent en matière de préservation des continuités écologiques.

Fort de ce constat de base et dans une logique d'organisation et de préservation de son territoire, la municipalité de Champeaux souhaite s'attacher dans le cadre de l'élaboration de son projet de Plan Local d'Urbanisme à définir les orientations générales de sa politique d'aménagement et de développement reposant sur les objectifs suivants :

- Organiser le développement urbain dans une logique de maîtrise de la consommation d'espaces et en cohérence avec les objectifs de préservation du cadre bâti, naturel et paysager de la commune dans un souci de préservation de son identité et de développement durable ;
- Elaborer un projet communal en accord avec la capacité des équipements et le cas échéant anticiper de nouveaux besoins ;
- Intégrer les spécificités communales en matière de paysages, d'organisation de la trame bâtie,...
- Assurer la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers locaux en connexion avec les objectifs généraux de préservation de la biodiversité et de protection des continuités écologiques ;
- Intégrer les risques et contraintes susceptibles d'affecter le territoire communal.

## **B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES**

Commune agricole de la Brie, Champeaux occupe un positionnement spécifique au sein de son territoire. Elle est notamment desservie par la RD 47, la RD D57 et la RD 215, en direction du Nord, de l'Ouest et de l'Est du département, et se situe à proximité de la commune de Melun par l'intermédiaire de l'A5 et de la RD 408.

Cette position d'interface offre à la commune d'intéressantes potentialités en termes de développement économique, d'accueil de population, mais également en matière d'équipements structurants à l'échelle de l'intercommunalité.

Indépendamment de ces enjeux qui dépassent le périmètre communal, Champeaux, à l'instar de nombreuses communes locales, se caractérise par une prégnance de l'agriculture, un cadre urbain composé de maisons et fermes briardes mais qui reste cependant concentré au sein du village. En effet, Champeaux ne contient pas au sein de son territoire des écarts importants, semblables à des hameaux. Seules quelques maisons et fermes isolées ainsi que le château et

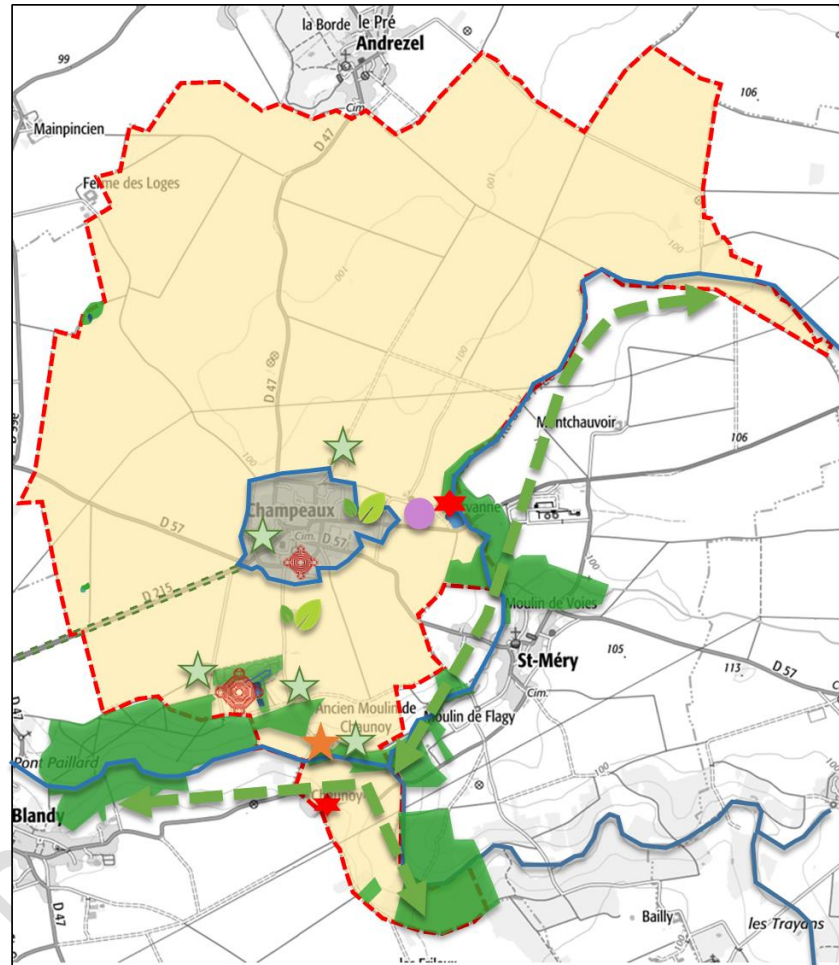
l'ancien moulin se situent en dehors du village. Le développement important du village conduit aujourd'hui la collectivité à se positionner sur les évolutions de ces différentes entités dans une logique de rationalisation du foncier et de préservation des espaces agricoles et naturels.




DOCUMENT DE TRAVAIL



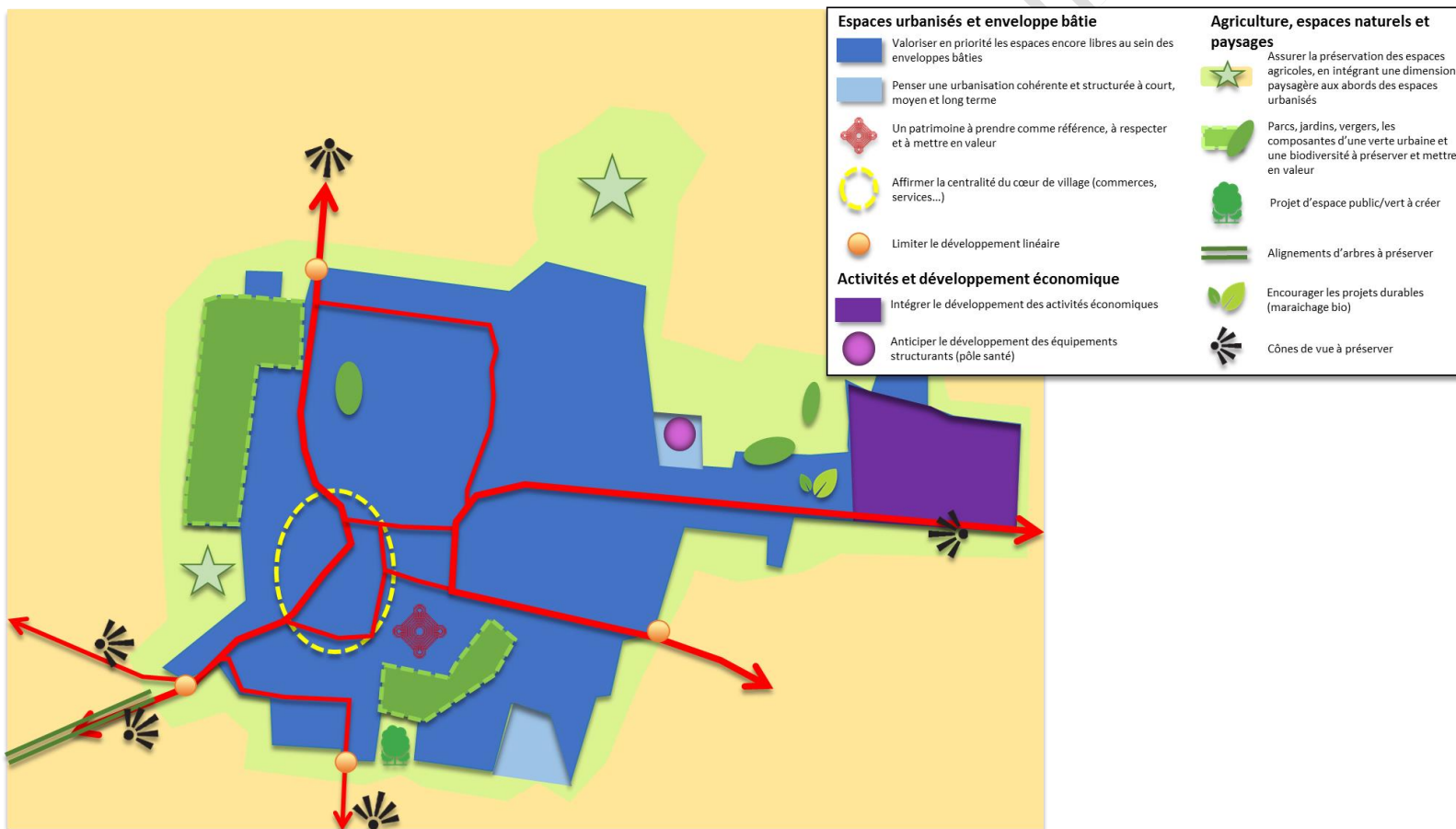
## C. SYNTHÈSE GRAPHIQUE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

### TERRITOIRE COMMUNAL



-  Une urbanisation à maîtriser et à structurer au sein du village
-  Encadrer le développement des écarts
-  Reconversion de l'ancien moulin de Chaunoy en centre équestre
-  Préserver les terres agricoles
-  Assurer la pérennité des exploitations agricoles
-  Encadrer le développement de la zone industrielle
-  Préserver et valoriser le patrimoine historique (collégiale, château...)
-  Forêts et boisements, une richesse écologique, environnementale à préserver
-  Protéger les axes hydrauliques et les zones humides (mares,...)
-  Des continuités écologiques à préserver
-  Encourager les projets durables (STEP végétale, maraichage bio)
-  Alignements d'arbres à préserver

# VILLAGE



## **D. ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE PLU**

### **1. ÉLÉMENTS DE CONSTAT ET ENJEUX**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet de PLU, la commune de Champeaux s'est attachée à prendre en compte les différents éléments composant son territoire, dans une logique générale de valorisation de son cadre bâti, de préservation de ses espaces agricoles et naturels, tout en prenant en compte certaines spécificités (collégiale, proximité de l'A5...).

Ces différents objectifs doivent permettre à la fois d'assurer une réelle politique de maîtrise et d'organisation de l'urbanisation, de manière à assurer le maintien de la qualité de vie, la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, la pérennité du tissu communal au travers de ses équipements, commerces et services, et ainsi inscrire le développement communal dans une réelle logique de développement durable et intégré.

La mise en œuvre du projet d'aménagement communal doit permettre d'assurer le maintien des équilibres qui aujourd'hui font l'identité de la commune. Le PLU doit permettre la consolidation de la trame bâtie existante en limitant notamment la consommation d'espaces, ainsi que la mise en place d'objectifs de protection des terres agricoles, de mise en valeur des espaces naturels.

A ces enjeux et objectifs de préservation et de mise en valeur de son territoire, la commune s'est également astreinte à porter sa réflexion en matière d'aménagement et de développement au-delà des dispositions réglementaires et graphiques du PLU en devenir. En effet, l'implantation d'un pôle de santé regroupant une maison médicale et une pharmacie va venir renforcer l'attractivité communale aujourd'hui essentiellement liée à la situation géographique, à la qualité des équipements municipaux (groupe scolaire, cantine,...) et à la présence de services de base à disposition de la population (bar tabac, épicerie...).

Cette réflexion préalable à la mise en œuvre du projet communal permet de dégager des enjeux qui sont regroupés en deux grandes thématiques qui vont permettre d'appréhender de manière transversale l'ensemble des orientations communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Ces différents objectifs sont abordés selon les deux grandes thématiques suivantes :

**Concevoir un urbanisme raisonné et cohérent : inscrire le projet communal dans une logique de développement durable**

- Définir un développement cohérent avec le fonctionnement de la commune ;
- Apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace ;
- Assurer/renforcer la diversification économique.

**Instaurer une gestion durable et valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis : un territoire à préserver et à mettre en valeur**

- Préserver/valoriser le cadre de vie ;
- Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et valoriser les patrimoines bâtis et naturels (cadre urbain, espaces naturels,...) ;
- Assurer la pérennité de l'activité agricole et la préservation des terres agricoles ;
- Prendre en compte les éléments de contraintes et les intégrer dans une logique de développement global et durable (transports et déplacements, infrastructures, risques naturels et technologiques...) ;
- Assurer la mise en valeur des ressources naturelles.

## **2. TRADUCTION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE PLU**

### **2.1. Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage**

Au regard des enjeux définis à l'échelle du territoire et de l'affirmation de Champeaux comme pôle relais entre Melun et Mormant, le projet de Plan Local d'Urbanisme va s'attacher en matière d'aménagement à la mise en œuvre des objectifs suivants :

**Définir un développement cohérent avec le fonctionnement de la commune :**

- Assurer la densification des enveloppes bâties
- Anticiper les évolutions du bâti et les **besoins en logements** ;
- Valoriser le **cœur de village** (une dynamique commerciale à préserver)
- Penser une **urbanisation future intégrée** en liaison avec l'existant ;
- Faciliter l'usage de matériaux et de techniques de constructions à même de réduire les émissions de **gaz à effet de serre** ;
- Permettre la **réalisation des équipements structurants** à l'échelle du territoire (pôle santé)

**Apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace**

- **Hiérarchiser le zonage** des espaces urbains et des écarts ;
- Encadrer la constructibilité et préserver les terres cultivées au sein des espaces agricoles.
- Protéger les espaces naturels en **limitant la constructibilité**.

### **Assurer/maintenir l'activité économique :**

- Encourager le **développement de la densification économique** et anticiper les évolutions des activités existantes ;
- Intégrer la **mixité des fonctions** dans les enveloppes bâties (habitat, commerces, services,..) ;
- **Préserver** et **valoriser le tissu économique local** en particulier dans le centre bourg ;
- Favoriser le développement des communications numériques ;
- Conforter l'offre de services à la population.

### 2.2. Politiques des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Au regard des objectifs en matière de protection et de préservation des espaces naturels, mais également en matière de prise en compte des richesses du territoire, le projet de PLU va s'attacher à mettre en œuvre les principes suivants :

#### **Préserver/valoriser le cadre de vie**

- Préserver les paysages, les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire ;
- Préserver les boisements et les emprises végétalisées dans et aux abords des espaces urbanisés ;
- Intégrer une dimension paysagère dans le projet communal (préserver les paysages et favoriser l'intégration des constructions) ;
- Identifier le bâti remarquable et assurer les conditions de sa préservation.

#### **Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et valoriser les patrimoines bâtis et naturels (cadre urbain, espaces naturels remarquables,...)**

- Identifier et préserver les continuités écologiques et les zones humides ;
- Valoriser les composantes naturelles (boisements, vergers, parcs, alignements boisés,...).

#### **Assurer la pérennité de l'activité agricole et la préservation des terres agricoles**

- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les emprises agricoles ;
- Définir un zonage adapté assurant la protection des terres cultivées ;
- Identifier le bâti à **vocation agricole** en définissant ses possibilités d'évolution et assurer la pérennité de cette activité ;
- Préserver les **effets d'ouverture** sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles.

#### **Prendre en compte les éléments de contraintes et les intégrer dans une logique de développement global et durable**

- Prendre en compte les **risques naturels** (aléa retrait-gonflement des argiles) et les **risques technologiques** (canalisations de transport de matières dangereuses)

**Assurer la mise en valeur des ressources naturelles**

- Prendre en compte les espaces de mises en valeur des ressources du sous-sol (puits de pétrole) ;
- Intégrer une valorisation des espaces boisés.

DOCUMENT DE TRAVAIL

# **SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL**

## **A. HABITAT**

En matière d'habitat et d'offre de logements, le projet communal vise à affirmer la compacité du village, en privilégiant un développement radioconcentrique. Cet axe de développement s'inscrit dans une logique de cohérence avec la volonté d'organisation du territoire.

Le développement de l'urbanisation se doit d'être organisé en s'appuyant sur une offre de services et de commerces qui tend à s'étoffer.

Cette politique de développement doit permettre également d'apporter une plus grande mixité dans l'offre de logements.

Dans ce cadre, le projet communal, dans le respect des orientations générales en matière de consommation d'espaces se doit d'anticiper cette attractivité nouvelle.

Le projet de PLU revêt aujourd'hui des enjeux spécifiques en matière de réflexion et d'organisation du développement. Il se doit de définir des espaces de développement de l'urbanisation en continuité avec la trame bâtie existante, afin d'apporter d'une part plus de cohérence à l'échelle du village, et d'autre part de limiter la consommation d'espaces pour être compatible avec les prescriptions du SDRIF.

## **B. EQUIPEMENT COMMERCIAL**

Située sur l'axe Melun/Mormant et disposant d'une offre commerciale de base, la commune de Champeaux se doit de conforter cette offre, gage d'une certaine attractivité de la commune. Le projet de PLU va assurer le maintien de cette offre au sein de la trame bâtie, en favorisant une mixité entre habitat et commerce.

## **C. LOISIRS**

En matière de loisirs, le projet communal conforte certains choix municipaux en matière de renforcement des équipements, en particulier avec la création d'une aire de jeux. La création d'un centre-équestre à l'ancien moulin de Chaunoy permettra à la commune de renforcer son attractivité en matière d'infrastructures de loisirs, en plus de ses équipements actuels.

## **D. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

En matière de développement économique, deux projets distincts devraient renforcer l'armature territoriale. Un futur pôle de santé devrait s'implanter dans le village, regroupant une maison de santé ainsi qu'une pharmacie.

De plus, les locaux (ancien corps de ferme) actuellement occupés par l'association TAD Quart Monde vont être libérés et un projet de reconversion en maraichage bio est à l'étude.

Par ailleurs, le PLU fixe comme orientation de maintenir l'activité économique déjà présente.

L'objectif va donc être de valoriser les emprises et activités existantes en anticipant certains besoins de développement. D'autre part, il convient également d'anticiper la réorganisation/transformation de certaines activités aujourd'hui présentes à proximité ou au sein de la trame bâtie.

## **E. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

La volonté communale se veut soucieuse de l'environnement. Dans ce sens les élus aimeraient lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes de transports doux au sein du territoire et en proposant une alternative à la dépendance à l'automobile. Cela peut se présenter sous la forme d'une politique de stationnement dissuasive. Le PLU pourra par exemple prescrire dans son règlement un nombre minimum de places de stationnement sur le terrain des futures constructions. Cela peut se présenter également sous la forme d'orientations générales pour favoriser l'extension des modes de déplacements doux au travers de la prolongation des cheminements existants.

## **F. RESEAUX D'ENERGIE**

La prise en compte des réseaux d'énergie et leur développement à l'échelle du projet communal s'inscrit dans une logique d'anticipation et de facilitation du développement à la fois des énergies renouvelables, mais également de prise en compte des réseaux existants (oléoducs et canalisations électriques traversant le territoire communal).

En matière de développement des énergies renouvelables, sans pour autant être prescripteur le projet communal se doit de faciliter le développement de techniques de production alternatives, tant à l'échelle individuelle (production autonome, panneaux photovoltaïques,...) qu'à une échelle plus importante en particulier en matière de valorisation de certains déchets agricoles ou en ce qui concerne les besoins de certains équipements (production de biomasse, valorisation de la filière bois, ...). L'objectif étant de permettre au travers du projet de PLU les conditions d'une valorisation énergétique et de diminution effective des émissions de gaz à effet de serre.



## **G. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Le développement des communications numériques à l'échelle du territoire et en particulier le développement de la fibre optique s'inscrivent dans un plan départemental.

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

Bien que dépendant de politique supra communale, les élus souhaitent favoriser le développement des NTIC dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants et développer l'attractivité de leur territoire afin d'attirer de nouveaux habitants. Le PLU pourra notamment prévoir dans son règlement l'implantation de fourreau d'attente pour toute nouvelle construction afin de permettre une diffusion et un raccordement aisés à ces NTIC.

DOCUMENT DE TRAVAIL

# **MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

## **A. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durable mise en œuvre par la commune de CHAMPEAUX s'inscrit dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire.

Dans ce cadre, le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance modérée de l'ordre de **2 à 3 logements par an en moyenne**.

**La volonté communale est d'appréhender le projet de PLU non pas comme « un outil à construire » mais comme la base d'un projet de développement cohérent avec la nature et les capacités fonctionnelles du village.**

Dans ce cadre, le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification de secteurs **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels**, mais également d'organiser le développement urbain en le concentrant sur le village et en encadrant le développement des écarts.

## **B. LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Cet objectif de protection, de préservation et d'encadrement du développement urbain, va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (vergers, chemins agricoles, boisements...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

Cette logique de **maitrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension future de la commune qui sont aussi définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante. Ceci afin de permettre une densification effective à même de lutter contre l'étalement urbain et une dispersion de la construction à l'échelle du territoire communal.

Cette volonté d'encadrement doit permettre à la commune de maîtriser et d'organiser son développement sans pour autant avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de

traitement des espaces verts, de gestion des eaux, de densité) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.

Dans ce cadre, le projet de PLU va s'appuyer sur la définition d'objectifs chiffrés à même de permettre la densification effective des nouveaux espaces d'urbanisation (l'exigence d'un ratio moyen de 12 à 15 logements/ha est à envisager). Par ailleurs, il va également s'attacher à limiter son impact sur les terres agricoles et les milieux naturels en limitant la consommation de ces espaces, conformément aux prescriptions du SDRIF.

L'objectif du projet de PLU en matière de lutte contre l'étalement urbain est de limiter l'impact foncier à un maximum de 2.4 ha à l'horizon 2030, impact qui inclut l'implantation des équipements structurants (pôle santé).

DOCUMENT DE TRAVAIL