
Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation

COMMUNE DE CHAMPEAUX

Département de la Seine-et-Marne



COORDONNEES DU RESPONSABLE DE LA REVISION DU PLU

Monsieur le Maire - Mairie de CHAMPEAUX

5 Place du Cloître

77720 CHAMPEAUX

Tél : 01 60 66 91 88

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- Articles L.123-1 et suivants

- Articles R.123-1 et suivants

CODE DE L'URBANISME

- Article L153-19 et L153-20

PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Le conseil municipal de Champeaux a prescrit la révision de son PLU par délibération. Cette révision du PLU a ensuite été arrêtée par délibération du conseil municipal.

La procédure d'enquête se déroule conformément aux dispositions prises par arrêté de mise à enquête pris par Monsieur le Maire.

DECISIONS ADOPTÉES AUX TERMES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

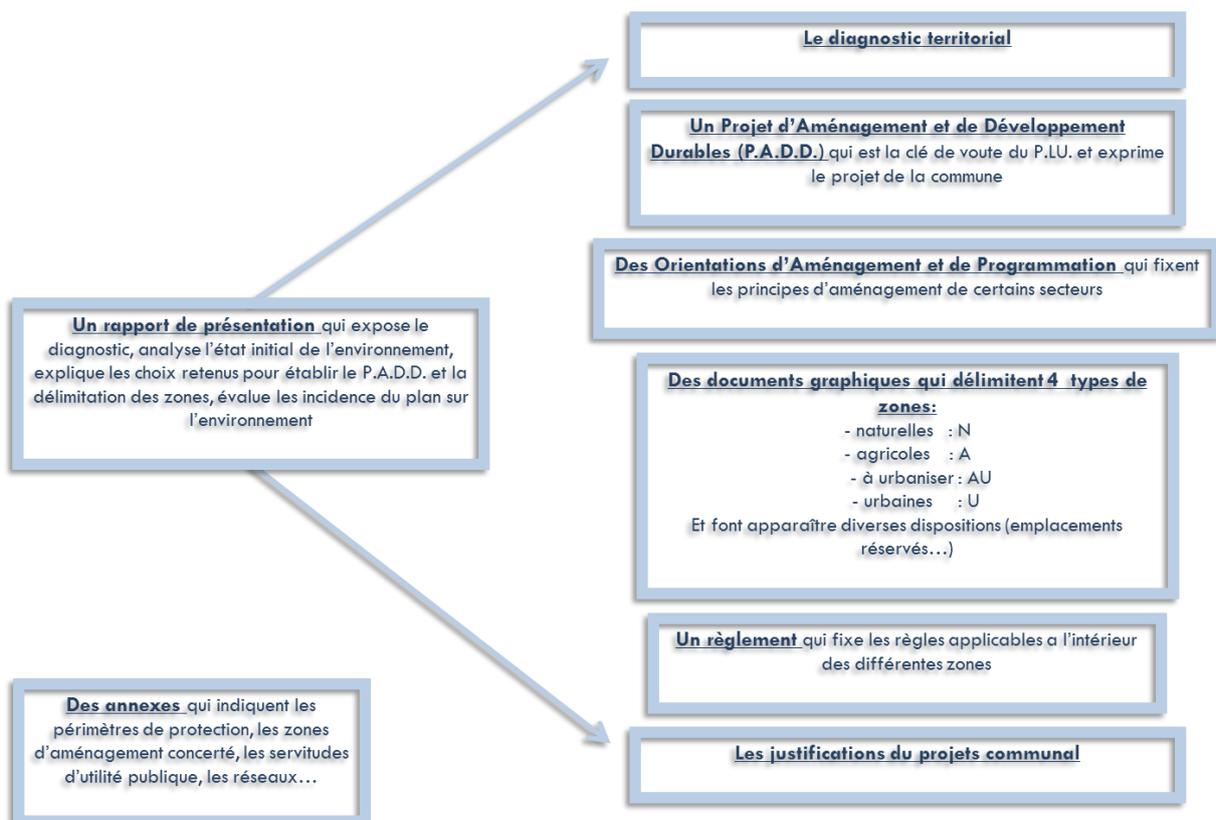
Aux termes de l'enquête publique et après le rendu des conclusions de l'avis du commissaire-enquêteur, le conseil municipal se réunira et délibérera pour approuver la révision du PLU issue de cette procédure.

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

Le PLU est composé de 4 pièces écrites, 1 pièces graphique et des annexes. La première pièce est le présent rapport de présentation, qui analyse l'état initial de l'environnement et le fonctionnement urbain de la commune mais surtout, qui justifie l'ensemble du PLU.

La seconde pièce est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD. Il s'agit d'un document définissant les objectifs communaux en termes d'aménagement, d'environnement, d'urbanisme, d'habitat, de services, loisirs, tourisme, etc. Véritable clé de voûte du PLU, ce document d'objectifs est traduit de manière réglementaire au travers du règlement écrit et du règlement graphique.

Le règlement graphique (plan de zonage) définit des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Pour chacune de ces zones, un règlement propre est rédigé. Il réglemente les utilisations et occupations du sol autorisées, les principes d'implantation, les aspects architecturaux et techniques des constructions. Finalement, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de documents définissant les grandes lignes d'un projet d'aménagement des zones à urbaniser. Il prend en compte les objectifs du PADD et les traduit de manière localisée, en termes d'accessibilité, d'habitat, de cadre de vie, de paysage, etc.



Le diagnostic précédemment exposé se divise en 2 parties distinctes : l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic communal et son fonctionnement urbain. Il relève les points suivants :

❖ Socio-démographie

- Une population en augmentation grâce à un solde naturel positif depuis 2006
- Une population jeune et dynamique
- Un léger vieillissement de la population de Champeaux
- Un desserrement des ménages qui se stabilise.

❖ Logements

- Une augmentation régulière du nombre de logements depuis les années 1968.
- Une grande majorité de propriétaires
- Un parc de logements majoritairement de grande taille (5 pièces et plus), répondant aux besoins des « structures » familiales de la commune.

❖ Economie et agriculture

- Un taux de chômage en légère augmentation
- Une population active essentiellement constituée de d'ouvriers et d'employés
- Une commune à la fonction principalement résidentielle (faible indicateur de concentration d'emploi et forte mobilité professionnelle)
- Une agriculture encore présente et tournée vers les grandes cultures.

❖ Environnement

- Pas de zones de « fragilité » (Natura 2000, ZNIEFF, etc.)
- Des zones potentiellement humides à considérer
- Une trame verte et bleue fonctionnelle sur le territoire (boisements, bosquets, cours d'eau, Val d'Ancoeur)
- Un aléa retrait-gonflement des argiles moyen sur la quasi-totalité du territoire, excepté le nord et le sud (aléa fort)
- Des unités Seveso, ainsi que des sites et sols pollués recensés sur le territoire.

❖ Paysages

- La commune se situe au niveau de la Brie de Mormant. Il s'agit d'un paysage agricole relativement plat. L'entité paysagère du Val d'Ancoeur traverse le Sud du territoire où des prescriptions s'appliquent du fait du plan de paysage de ce site classé.

❖ Architecture

- Différentes entités anciennes bien visibles avec une architecture traditionnelle bien présente et globalement en bon état.
- Un développement urbain constant sous plusieurs formes (linéaire ancien et pavillonnaire).

La municipalité souhaite pouvoir assurer l'accueil de nouveaux habitants tout en maintenant les éléments forts de son cadre de vie et de son environnement naturel. Les objectifs d'aménagement de la commune, sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils découlent du diagnostic préalable et peuvent être synthétisés comme suivant :

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 ;
- ❖ Maîtriser et organiser l'urbanisation
- ❖ 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.

Ces objectifs se déclinent de manière réglementaire, grâce à un zonage adapté. Le territoire est ainsi découpé de la manière suivante :

La zone urbaine correspond au village de Champeaux. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

La zone urbaine comprend :

- Une zone UA correspondant au centre historique du village de Champeaux comprenant deux sous-secteurs :
 - o UAa, qui est constitué des îlots les plus denses et les plus centraux
 - o UAb, qui caractérise les autres îlots anciens, de densité construite moindre que dans le secteur UAa.
- Une zone UB correspondant aux espaces urbanisés les plus récents de Champeaux, édifiés principalement sous la forme de lotissements à usage d'habitation.
- Une zone UE où exclusivement implantés des équipements publics, propriété de la commune de Champeaux.
- Une zone UX correspondant emprises industrielles ou artisanales situées en périphérie Est du village.

La zone à urbaniser correspond aux principaux projets d'extension urbaine.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir.

La zone à urbaniser comprend :

- Une zone 1AUa correspondant à un espace à urbaniser et destiné principalement à des équipements d'intérêt collectif et de services publics (projet pôle santé).
- Une zone 1AUb correspondant à un espace à urbaniser et destiné principalement à de l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone agricole correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

La zone agricole comprend :

- Un secteur Ac identifiant les sièges d'exploitation agricole et réservé à l'implantation de leurs constructions.
- Un secteur A, inconstructible notamment pour préserver les cônes de vues en direction du village et plus particulièrement de la collégiale.
- Certains bâtiments font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, et peuvent faire l'objet de changement de destination conformément aux dispositions définies ci-après. Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les habitations et leurs annexes font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme et sont représentés sur les documents graphiques.

La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone naturelle comprend

- Une zone N correspondant aux espaces naturels.
- Un secteur Nt, correspondant au château d'Aunoy et son projet touristique et culturel. Il comporte deux sous-secteurs :
 - o Nt1, correspondant à l'emprise des bâtiments existants du château.
 - o Nt2, correspondant à l'emprise de l'ancienne ferme du château qui a été détruite au 19ème siècle et dont il est prévu la reconstruction
- Les habitations et leurs annexes font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme et sont représentés sur les documents graphiques.

Le PLU délimite également :

- Des éléments naturels et paysagers protégés au titre du code de l'urbanisme, repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel des dispositions générales du règlement écrit.
- Des éléments bâtis et patrimoniaux protégés au titre du code l'urbanisme, repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel des dispositions générales du règlement écrit.
- Des cheminements existants à préserver.
- Des espaces boisés classés repérés au titre du code de l'urbanisme sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- Des emplacements réservés.

Chacune de ces zones et de ces secteurs à un règlement adapté qui permet d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD.

Finalement, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les modalités d'aménagement et d'équipement des zones 1AU.

Ce PLU a pris en compte l'environnement communal.

L'ensemble des boisements sur la commune sont classés en zones naturelles.

La partie du Val d'Ancoeur est classée en zone naturelle ou agricole.

Le développement urbain est mieux maîtrisé.

Les zones de développement urbain sont calibrées en fonction des besoins réels de la commune et les zones d'intérêt environnemental ne sont pas impactées par le développement communal.

L'ensemble de ces éléments permet au PLU d'avoir une incidence globale positive sur l'environnement en général, qu'il soit protégé ou non. Certaines incidences seront légèrement négatives, avec une artificialisation de terres agricoles, des pollutions atmosphériques et un volume de déchets qui augmentera en parallèle de la démographie. En outre, il apporte des garanties supplémentaires par rapport à la carte communale notamment concernant la réglementation des zones urbaines, ainsi que la préservation des espaces naturels d'intérêt.

La réalisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement s'est faite en plusieurs étapes. Avant l'élaboration du PADD et du zonage, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de prendre connaissance de l'environnement communal, notamment par des sorties terrain du bureau d'études, des ateliers thématiques et réunions de travail et une analyse des données de l'Etat.

Cela a permis de définir des espaces à enjeux d'un point de vue environnemental. Cette base a permis d'entamer le travail d'élaboration du PADD, puis du zonage afin de les adapter au mieux à l'environnement existant. Un nouveau travail de terrain et de cartographie a permis de définir précisément les espaces à protéger.

Cela a permis à la commune de faire des choix minimisant l'impact du PLU sur l'environnement.