Plan Local d'Urbanisme

Note de synthèse

COMMUNE DE CHAMPEAUX

Département de la Seine-et-Marne

CDHU

Note de synthèse

Rappel de la procédure :

Le conseil municipal a prescrit par délibération en date du 24 mai 2018 la révision du plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal a procédé à un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 11 septembre 2020.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU par délibération en date du 9 juillet 2021.

Suite à la consultation des personnes publiques associées. La commune a reçu les avis ci-après, auxquels la commune a répondu.

Au cours de l'enquête, 3 courriers ont été reçus, auxquels la commune a répondu ci-après.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- « Compléter et modifier le dossier du PLU afin d'intégrer les remarques apportées dans le cadre de l'enquête, notamment en ce qui concerne les modifications d'emprise des zones 1AUb et UX, le volet réglementaire et en complétant le rapport de présentation.
- Préciser pour les OAP le nombre de logements attendus et les préconisations concernant l'accessibilité et le stationnement ainsi que le calibrage de la densité attendue. »

Il est demandé au conseil municipal, sur la base des éléments versés au débat et des réponses apportées par la commune ci-après, de se prononcer sur l'approbation du PLU modifiée pour tenir compte de ce qui suit.

Avis de l'INAO

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 juillet 2021, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Champeaux.

Cette commune est située dans les aires géographiques des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nous n'y avons pas recensé de siège d'exploitation en lien avec ces AOP.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Les prévisions de développement démographique apparaissent ambitieuses avec un objectif de population de 930 habitants à l'horizon 2030, soit une augmentation de la population de 13%.

Je vous informe que l'INAO ne s'opposera pas au projet et n'a pas d'autre remarque à formuler, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Aucune remarque spécifique et avis favorable

Avis de la CCI

1 UN RAPPORT DE PRESENTATION A COMPLETER ET A ILLUSTRER

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic des activités économiques recensées sur la commune de Champeaux en pages 37 et 59 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne suggère de compléter le recensement des activités économiques et commerciales implantées sur la commune par les éléments suivants :

- L'Observatoire des ZAE suivi par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 1 ZAE[1] sur le territoire de Champeaux. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de la ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune.
- L'Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats de la CCI Seine-et-Marne identifie 4 établissements en activité avec vitrine en octobre 2021 qu'il conviendrait de mentionner au titre des commerces présents sur la commune au sein de la centralité commerciale de centre-bourg.

[1] **Zone d'Activités Economiques (ZAE),** est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU et PLUI, urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.

Ces compléments permettraient d'assurer une meilleure cohérence entre les pièces du PLU et de mieux justifier les orientations relatives à l'équipement commercial et au développement économique détaillés en pages 13, 15 et 16 du PADD ainsi que la mise en œuvre de la zone UX au plan de zonage et des mesures de protection de linéaires de façades commerciales au règlement.

Page 38 : le rapport a été complété
Page 59 : le rapport a été complété

2 DES ORIENTATIONS DU PADD A COMPLETER

La CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une orientation au PADD afin d'afficher la volonté de valoriser l'activité extractive des hydrocarbures comme composante du développement économique du territoire tel que c'est précisé en page 85 dans la partie justifications des dispositions du PLU du rapport de présentation.

3 DES BESOINS D'ACTIVITES ECONOMIQUES A PRENDRE EN COMPTE

La CCI Seine-et-Marne recommande de prendre en compte les besoins exprimés par l'entreprise SAMAT en classant en zone UX l'ensemble de la parcelle cadastrale ZL 167. Ce classement permettrait de pérenniser cette entreprise afin de satisfaire ces projets d'extensions et/ou de développement tout en s'inscrivant dans l'orientation affichée au PADD de « *maintenir l'activité économique déjà présente.* »

Page 14 : le PADD mentionne déjà la mise en valeur des richesses du sous-sol (puits de pétrole »
Plan de zonage : La parcelle ZL167 a été en partie classée en UX.

Avis du Département

Servitudes d'alignement

Le territoire communal est concerné par trois plans d'alignement visant les RD 47, 57 et 215. Les informations les concernant, portées à l'annexe 1 *Liste des servitudes d'utilité publique*, dans le tableau, sont à rectifier :

- Les dates des actes instituant :
  - RD 47 : délibération du 08/10/1883 (et non pas 22/04/1884)
  - RD 57 : délibération du 29/04/1881 (et non pas 23/08/1881)
  - RD 215 : délibération du 02/05/1870 (et non pas 27/03/1895)
- Il convient également de rectifier les coordonnées du gestionnaire - Département de Seine-et-Marne Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex - et de préciser le lieu de consultation des plans - Agence routière départementale de Melun/Vert-Saint-Denis, 314 avenue Anna Lindh 77240 VERT-SAINT-DENIS.

La liste des SUP a été mise à jour

Emplacements réservés

Le PLU comprend huit emplacements réservés : un au bénéfice de la SEM Ile-de-France Investissements et Territoires (« Création d'un pôle médical »), et sept au bénéfice de la Commune.

Les ER n°3 et n°5 « Création d'un verger » sont très intéressants. Par leurs dimensions, ils apporteront une réelle plus-value paysagère aux franges de la ville et au chemin de ronde qui se conforte grâce aux ER 1, 2 et 8 « Création d'un cheminement doux ».

L'ER n°4 « Création d'un parking » correspond à un rectangle juxtaposé à la RD 57. Les conditions d'accès à ce parking depuis la RD 57 devront être étudiées avec l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis. En complément la question pourrait se poser pour la traversée de la route par les usagers du parking, pour rejoindre les équipements situés sur la rive opposée de la RD 57.

L'ER n°6 « Création d'un parking » est localisé en retrait de la RD 215, loin de tout réseau viaire. Il est donc demandé de revoir les conditions d'accès, en prévoyant par exemple que l'accès soit prévu via le Chemin de Pecqueux.

L'ER n°7 « Création d'un pôle médical » est limité sur sa façade ouest par la RD 215. Cet équipement devra être desservi par le réseau viaire communal (la rue du Pourtour des fossés), car aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 215 (vois paragraphe OAP A ci-dessous).

Sans objet.

Rapport de présentation

Classification

Le rapport de présentation (RP), page 75, ne présente qu'une cartographie du réseau routier du cœur de bourg. En outre, la description qui l'accompagne est un peu succincte. Il aurait été intéressant d'avoir une vision à une échelle plus large permettant de localiser les RD 619 et 408 mentionnées ainsi que les pôles de Melun et Mormant également cités.
Par ailleurs, le rapport de présentation n'aborde pas la question de la classification du réseau routier. Il convient de présenter toutes les routes départementales qui traversent la commune. Les RD 47, RD 215 et RD 57 (qui ont été oubliée appartiennent au réseau secondaire. Les RD 408 et 619, au voisinage du territoire communal, appartiennent quant à elles au réseau structurant et ont le statut de Route à grande circulation (RGC et non pas GRC).

Covoiturage

La question du covoiturage n'est pas abordée au RP ni au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le chapitre sur le stationnement aurait pu être l'occasion d'envisager la réservation de places de stationnement/regroupement pour covoitureurs (covoiturage solidaire) sur certains parkings existants.

Liaisons modes actifs

Ce point n'est abordé que sous l'angle de la randonnée mais pas de l'usage utilitaire. Les planifications supra-communales d'aménagements cyclables devraient être mentionnées. Ainsi, par exemple, le PlanVélo77 du Département programme la réalisation d'un itinéraire cyclotouristique : le Grand Itinéraire Cyclable départemental GIC 2, appelé la Route du Brie Melun/Meaux, traverse Champeaux. Il arrive du sud via la Route du Moulin de Chaunoy et repart au nord le long de la RD 47. De plus, également, au titre du vélo du quotidien, le PlanVélo77 identifie la RD 57 de Champeaux vers l'est jusqu'à la RD 619 comme une « autre section de route départementale ».

Par ailleurs, le PADD, qui évoque la recherche de solutions alternatives à l'automobile, aurait pu aborder la question des liaisons cyclables utilitaires. Il faut noter toutefois l'ambition intéressante de recréer en limite de l'urbanisation un chemin de ronde (emplacements réservés « création de cheminement doux »).

Pages 79-80 : le rapport a été complété sur la classification.
Page 82 : le rapport a été complété. Il a été rédigé deux paragraphes sur les emplacements dédiés au covoiturage, ainsi que sur le stationnement des vélos et véhicules hybrides.

OAP

L'OAP *A-Zone 1AUa – Entre la rue de la Libération et la rue des Pourtours* a vocation à accueillir une maison médicale, une pharmacie et une résidence pour séniors. Elle se situe en entrée de ville ouest, en bordure sud de la RD 215. Ces emprises font par ailleurs partiellement l'objet de l'emplacement réservé n°7 « Création d'un pôle médical ». La façade de l'OAP sur la RD 215 correspond à une longueur de 75 mètres environ. Elle commence au sud-ouest, au niveau du

carrefour entre la RD 215 et la RD 57, et s'achève au nord-est au niveau de la rue du Pourtour des fossés. Le périmètre de l'OAP ne permet pas de constituer un véritable carrefour à quatre branches : RD215 x RD57 x accès à l'OAP. En outre la longueur de façade n'étant que de 75 mètres, il n'est pas envisageable de créer un point de piquage intermédiaire. **Il est donc demandé de supprimer l'accès depuis la RD 215 prévu à l'OAP**.

Par ailleurs, il est indiqué que cet accès direct était souhaité pour les usagers de la maison médicale et de la pharmacie. En effet, la rue du Pourtour des fossés, qui est en sens unique, induirait un allongement de parcours pour rejoindre la RD 215. Le Département suggère donc d'aménager la rue du Pourtours des fossés à double sens entre la RD 215 et le nouvel accès depuis la RD 215 demandé précédemment. Cela permettra de faciliter le retour des usagers du pôle médical vers la RD 215.

Enfin, l'emplacement réservé n°8, au sud de l'OAP, correspond à la création d'un cheminement. Il se termine « en impasse » sur la RD 215. Il est demandé de prévoir la connexion de ce chemin vers le bourg, via la RD 215.

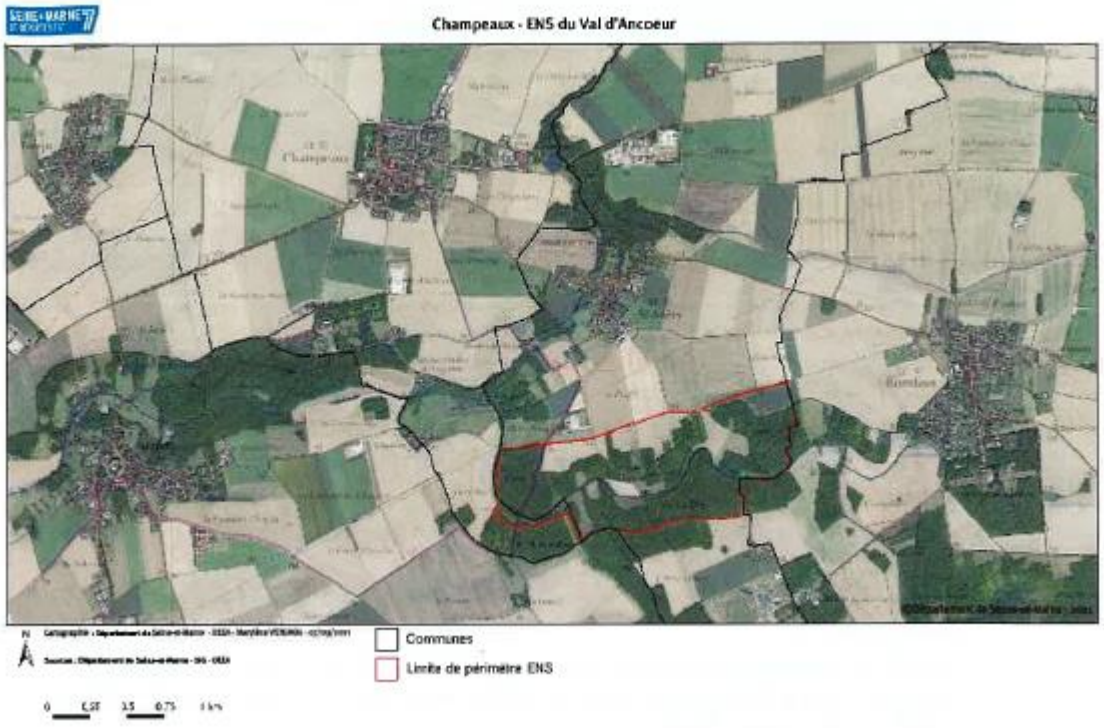
Il y a donc lieu d'apporter les précisions suivantes à l'OAP (symbolisation en plan et prescriptions à l'écrit) :

- supprimer l'accès depuis la RD 215 vers l'OAP : prévoir un accès au pôle médical depuis la rue des Pourtours des fossés et mettre en double sens celle-ci entre la RD 215 et l'accès au pôle médical ;
- figurer l'aménagement à double sens du carrefour entre la RD 215 et la rue des Pourtours des fossés ;
- prévoir un aménagement pour les randonneurs en rive sud de la RD 215, permettant le bouclage entre le cheminement prévu à l'emplacement réservé 8, situé en bordure sud de l'OAP, et le bourg via la RD 215 ;
- préciser qu'il sera nécessaire de travailler les points d'interaction avec le réseau routier départemental en concertation avec l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord. Ses coordonnées sont : Agence routière départementale de Melun/Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh - 77240 VERT-SAINT-DENIS.

L'OAP a été modifiée. L'accès au pôle médical pourra se faire à double-sens depuis la rue des Pourtour. Un sentier piéton/randonneur pourra être aménagé et donnera sur la RD 215.

Espaces Naturels Sensibles

A la page 68 du rapport de présentation, il est mentionné que « *Champeaux ne présente pas de zones de « fragilité » telles les zones Natura 2000, les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), les arrêtés de biotope, les Parcs Naturels Régionaux (PNR) ou bien encore les Espaces Naturels Sensibles (ENS)….* ». Or, il existe un ENS sur ce territoire, à proximité de l'église Notre Dame de Roiblay « le Val d'Ancoeur », qui s'étend principalement sur la commune de St Méry (cf. carte ci-dessous).



Page 68-69 : le rapport a été complété et une carte représentant le périmètre a été ajoutée.

Biodiversité

Concernant les zones humides, le rapport de présentation présente deux versions différentes des enveloppes d'alerte des zones humides étudiées par la DRIEE : avec des classes de A à D (page 23) et avec des classes de 1 à 5 (page 69).

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le rapport de présentation indique que le SRCE mentionne deux corridors de nature boisée et herbacée (trame verte) sur ce territoire (page 70 et suivantes). Néanmoins, la carte des composantes de la trame verte et bleue (TVB) et sa légende font apparaitre des composantes de la trame bleue. Il convient donc de les indiquer également dans le RP :

- le corridor aquatique et continuum humide du ru de la Prée (en limite avec St Méry),
- le corridor aquatique du ru d'Ancoeur (au sud du territoire en limite avec Blandy),
- la zone humide au nord (en limite de la commune d'Andrezel).

Par ailleurs, dans le chapitre intitulé « la trame verte et bleue », il est nécessaire de mentionner les éléments naturels du territoire contribuant à la TVB, comme les haies, vergers, mares, bosquets, alignements d'arbres (notamment celui mentionné page 78 le long de la RD 215), jardin du château d'Aunoy, étangs, arbres ornementaux, jardins privés, massifs boisés ... Ceux-ci sont d'ailleurs cités aux paragraphes précédents « paysage et architecture » ou suivants « entrée de ville ».

Une carte de synthèse des éléments d'intérêt régional (SRCE) et d'intérêt local, comme sollicitée lors de la réunion des personnes publiques associées, devrait clore ce chapitre. Elle permet de visualiser la TVB sur ce territoire communal et notamment les zones à enjeux écologiques.

Concernant les OAP, le Département s'interroge sur l'opportunité d'insérer un cheminement doux à l'est de l'emprise de l'OAP située en zone 1AUb, le long ou dans la bande d'inconstructibilité, pour compléter « le tour du village ». Celui-ci déboucherait dans le verger pédagogique et le parking.

Page 75 : Le rapport a été complété, et une carte de synthèse a été ajoutée.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

A la page 77 du rapport de présentation est indiqué que « *la commune est traversée par plusieurs chemins du PDIPR…* » sans afficher la carte des chemins inscrits à ce plan (cf. carte et liste ci-dessous). Trois emplacements sont réservés pour la création de cheminements doux (ER 1, 2 et 8). Leur inscription au PDIPR pourra se faire par simple délibération. Le PLU permet de préserver ces cheminements par l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

LISTE DES CHEMINS INSCRITS

1 / 5

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
Canton de Nangis
Liste des itinéraires et des chemins sur la commune de Champeaux

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ☑ Commune + propriétaire ☑ Département
GR : GR® 1	12	CR N°14	264 m
	14	CR N°21 dit des Prés-Hauts	2042 m
	16	CR N°22 dit de Varvannes	286 m
	18	CR N°29 dit de Flagy	1042 m
	19	CR N°31 de Blandy à Saint Méry	165 m
	21	CR N°31 de Blandy à St-Méry	96 m
	25	CR N°32 de Champeaux à Roiblay	274 m
	29	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	144 m
	31	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	255 m
	35	CR N°9	372 m
	37	PU place du Marché	78 m
	39	PU rue du Cloître	60 m
	44	PU rue Raoul Coutant	316 m
	45	PU rue Sarrazin Desmaraise	84 m
	46	PU rue Ste Fare	100 m
		Total	*5578 m*

LISTE DES CHEMINS INSCRITS

2 / 5

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ☑ Commune + propriétaire ☑ Département
PR : Forteresse et collégiale en Val d'Ancoeur	6	CR de Blandy à Champeaux	395 m
	8	CR de Blandy ou de Chaunoy à St Méry	530 m
	18	CR N°29 dit de Flagy	1042 m
	20	CR N°31 de Blandy à St-Méry	153 m
	22	CR N°31 de Blandy à St-Méry	379 m
	23	CR N°31 de Melun ou de Blandy à St Méry	268 m
	24	CR N°32 de Champeaux à Roiblay	530 m
	25	CR N°32 de Champeaux à Roiblay	274 m
	26	CR N°32 de Champeaux à Roiblay	208 m
	29	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	144 m
	31	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	255 m
	32	CR N°35 de Champeaux à Aunoy	309 m
	45	PU rue Sarrazin Desmaraise	84 m
	46	PU rue Ste Fare	100 m
	48	VC N°1 de Champeaux à Chaunoy	178 m
	49	VC N°1 de Champeaux à Chaunoy	224 m
	50	VC N°1 de Champeaux à Chaunoy	447 m
	53	VC N°5 de Blandy à St Méry	573 m
		Total	*6113 m*

LISTE DES CHEMINS INSCRITS

3 / 5

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ☑ Commune + propriétaire ☑ Département
PR : Le château fort aux cinq tours	6	CR de Blandy à Champeaux	395 m
	20	CR N°31 de Blandy à St-Méry	153 m
	22	CR N°31 de Blandy à St-Méry	379 m
	23	CR N°31 de Melun ou de Blandy à St Méry	268 m
	24	CR N°32 de Champeaux à Roiblay	530 m
	25	CR N°32 de Champeaux à Roiblay	274 m
	26	CR N°32 de Champeaux à Roiblay	208 m
	29	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	144 m
	31	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	255 m
	32	CR N°35 de Champeaux à Aunoy	309 m
	48	VC N°1 de Champeaux à Chaunoy	178 m
	49	VC N°1 de Champeaux à Chaunoy	224 m
	50	VC N°1 de Champeaux à Chaunoy	447 m
	53	VC N°5 de Blandy à St Méry	573 m
		Total	*4357 m*

LISTE DES CHEMINS INSCRITS

4 / 5

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ☑ Commune + propriétaire ☑ Département
PR : Le Val d'Ancoeur	6	CR de Blandy à Champeaux	395 m
	8	CR de Blandy ou de Chaunoy à St Méry	530 m
	15	CR N°22 dit de Varvannes	564 m
	16	CR N°22 dit de Varvannes	286 m
	18	CR N°29 dit de Flagy	1042 m
	20	CR N°31 de Blandy à St-Méry	153 m
	22	CR N°31 de Blandy à St-Méry	379 m
	23	CR N°31 de Melun ou de Blandy à St Méry	288 m
	25	CR N°32 de Champeaux à Roblay	274 m
	29	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	144 m
	31	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	255 m
	32	CR N°35 de Champeaux à Aunoy	309 m
	37	PU place du Marché	78 m
	39	PU rue du Cloître	60 m
	43	PU rue Guillaume de Champeaux	204 m
	44	PU rue Raoul Coutant	316 m
	45	PU rue Sarrazin Desmaraise	84 m
	46	PU rue Ste Fare	100 m
		Total	5461 m

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ☑ Commune + propriétaire ☑ Département
NB : SENTIER NON BALISE PEDESTRE	4	CE sans nom	3 m
	7	CR de Blandy ou de Chaunoy à St Méry	253 m
	9	CR de Champeaux à Montereau	352 m
	10	CR Dit des Ormeaux	265 m
	11	CR Dit des Ormeaux	380 m
	13	CR N°19 de la Prée	1572 m
	17	CR N°22 dit de Varvannes	188 m
	27	CR N°34 de Blandy ou de Champeaux aux Vallées par	527 m
	28	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	204 m
	30	CR N°34 de Champeaux aux Vallées par Chaunoy	379 m
	33	CR N°6 dit rue de Paris	139 m
	34	CR N°5 dit rue de Paris	445 m
	47	RD N°215 de Melun à Montmirail	32 m
	51	VC N°2 de Champeaux aux Hautes Loges	572 m
	52	VC N°2 de Champeaux aux Hautes Loges	1670 m
		Total	6381 m

Définitions :

Types d'itinéraires : GR : Itinéraire de Grande Randonnée — GRP : Itinéraire de Grande Randonnée de Pays
PR : Itinéraire de Promenade et Randonnée — NB : Non Balisé

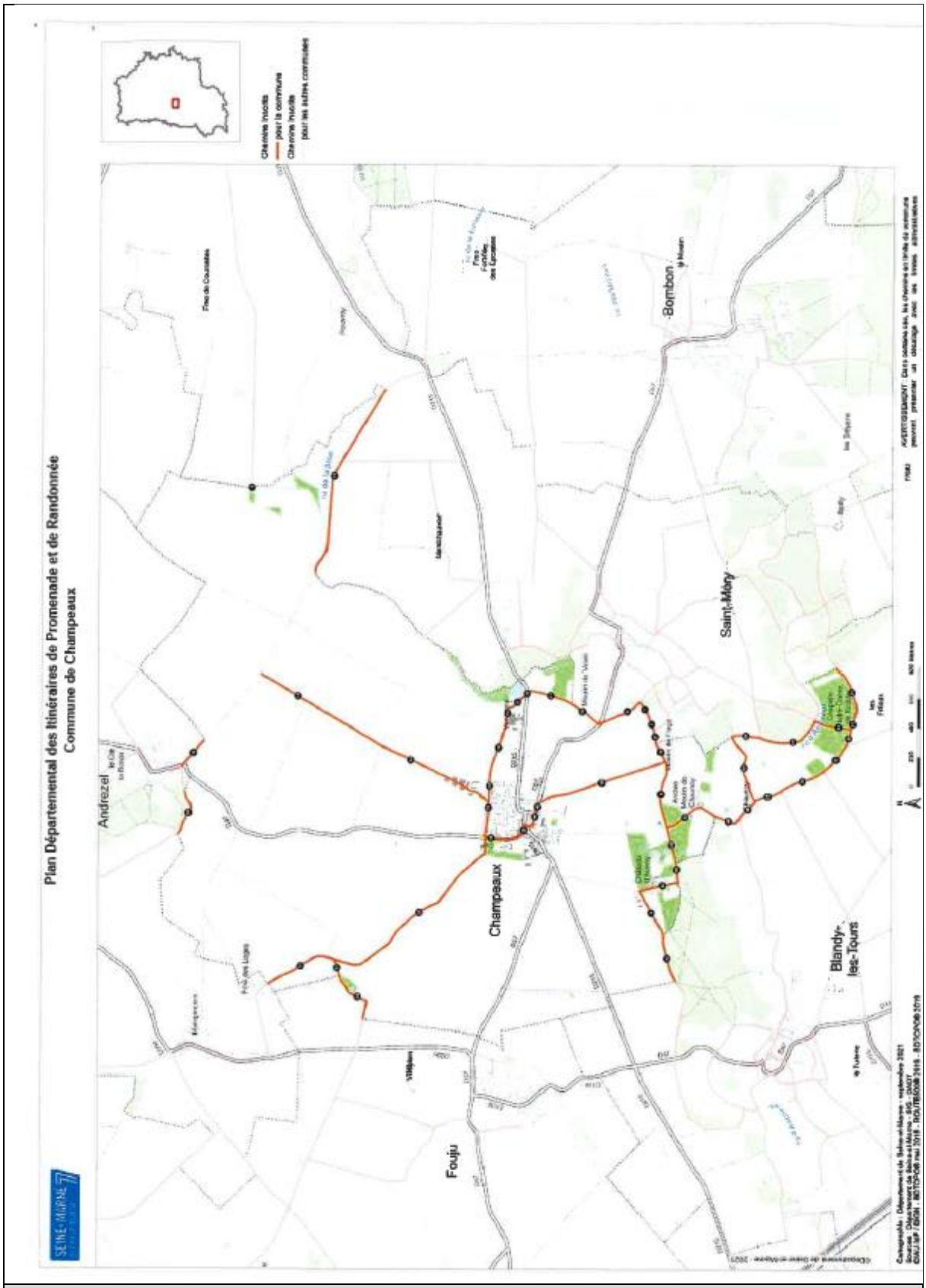
Types de chemins :

CE : Chemin d'Exploitation CR : Chemin Rural SR : Sente Rurale	FC : Forêt Communale FD : Forêt Domaniale FR : Forêt Régionale
PU : Public RD : Route Départementale RN : Route Nationale	AQ : Aqueduc CH : Chemin de Halage NR : Non Renseigné
PC : Parcelle Collectivité PE : Parcelle Etat	VC : Voirie Communale VF : Ancienne Voie Ferrée départementale

Phases d'élaboration pour inscription du chemin au PDIPR :

- * Inscrit au PDIPR : Le Département a inscrit le chemin au PDIPR après approbation de la Commune et du propriétaire.

Nota Bene : un chemin est inscrit au PDIPR quand la Commune, le propriétaire du chemin ET le Département ont délibéré favorablement.



Page 83 : la carte des itinéraires de randonnée a été rajoutée dans le rapport, et un paragraphe par rapport au PlanVélo77 a été rédigé.

Agriculture et Forêt

Le projet de PLU semble prendre en compte les enjeux suivants, propices au maintien des conditions favorables à l'agriculture et aux espaces boisés.
La prise en compte de « zones tampon », de 5 mètres en limite de parcelles, est une bonne initiative afin de ne pas faire peser de perte supplémentaire de foncier exploitable sur les zones agricoles.

Eau

Eau potable

Le captage d'alimentation en eau potable, situé à Champeaux, bénéficie d'un arrêté DUP de protection instaurant des périmètres de protection et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Cet arrêté est inscrit dans la liste des SUP mais le tracé des périmètres de protection du captage ne figure pas sur le plan des SUP (annexe n°2). Il convient de rajouter ces périmètres au plan des SUP.

Air, énergie, climat

Air

Dans le rapport de présentation, il est judicieux de faire un état de la qualité de l'air sur le territoire considéré, en particulier en matière de concentration de dioxyde d'azote (NO2) et de particules fines (notamment PM10). Il est nécessaire de faire aussi un bilan des émissions annuelles sur ce territoire.

Mise à part le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France (SRCAE), il y a d'autres références à considérer. Parmi celles-ci, voici les documents réglementaires nécessaires :

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA),
- La stratégie nationale bas carbone (SNBC),
- Le plan national de réduction des polluants atmosphériques (PREPA)
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

Plusieurs de ces informations sont disponibles auprès des ressources suivantes :

- Airparif (Observatoire francilien de la qualité de l'air) : ressources, diagnostics, conseils, etc.
- Région Ile-de-France (service bruit, énergie, air)
- AREC (agence régionale énergie climat) de l'IPR
- DRIEE (Pôle énergie, climat, air)

L'extrait du périmètre de captage a été ajouté à l'annexe du plan des SUP.
La demande concernant l'air, l'énergie et le climat n'a pas été prise en compte.

Dans le rapport de présentation, il est judicieux d'inclure dans l'état initial de l'Environnement, un diagnostic territorial. Depuis la loi ENE, il inclut un diagnostic énergie-climat justifiant ensuite des orientations du PADD, et est composé :

- d'un bilan énergétique du territoire. Il comprend les consommations d'énergie par secteur (habitat, transport, etc.) et par type d'énergie (gaz, pétrole, électricité, etc.), l'analyse ces données pour faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire, et enfin le taux de couverture énergétique.
- d'un bilan des productions d'énergie local par source et type d'énergie (chaleur, électricité, etc.). Il permet d'identifier la part des énergies renouvelables du territoire et de compléter ce bilan par des perspectives d'évolution (estimation des besoins et des offres énergétiques futurs). Ce travail peut également être complété par une cartographie des gisements d'énergie renouvelable : solaire, géothermie, biomasse (gisement bois mobilisable, potentiel de production de biogaz), éolien (petit éolien intégré au bâti, NB : le département ne promeut pas l'action), hydraulique.
- d'un inventaire des équipements des réseaux d'approvisionnement, des réseaux d'éclairage public, des possibilités d'extension ou de création de nouveaux réseaux, notamment de chaleur.
- d'un bilan des émissions de GES du territoire. Cet élément de diagnostic complémentaire au bilan énergétique, permet d'identifier des secteurs prioritaires d'intervention pour réduire les émissions dans ceux-ci.

Concernant les OAP, il est possible de préciser les modalités et les principes d'un aménagement économe en énergie :

- de manière indirecte, en abordant des thématiques susceptibles d'avoir un impact sur les dépenses énergétiques (densité et formes urbaines, compacité du bâti) ;
- de façon directe, en confortant l'intégration de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation du bâti.

Concernant le règlement, pour la méthode de calcul des hauteurs des constructions, il est important de bien spécifier que les systèmes de production d'EnR ne sont pas pris en compte dans les hauteurs limites des bâtiments. Il est aussi possible d'interdire, sur certaines zones, toute construction neuve qui ne respecterait pas un niveau minimum de performance énergétique et environnementales afin d'anticiper les évolutions réglementaires.

Le rapport n'a pas été complété sur les points demandés.
L'OAP n'a pas été complété.
Le règlement n'a pas été complété.

Nuisances environnementales

Nuisances liées aux déchets

Le rapport de présentation fait référence aux PREDMA, PREDD et PREDAS. Ils ont tous les trois été remplacés par l'unique Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), adopté le 21/11/2019. Il comporte des orientations qui auraient pu être mises en relation avec les prescriptions en faveur de matériaux biosourcés présentes dans le règlement pour les zones AU, voire inspirer des prescriptions sur les matériaux recyclés ou issus du réemploi.

Le syndicat de traitement SYTRADEM n'est pas référencé dans le rapport de présentation. Concernant la collecte, le règlement prévoit bien le retournement des véhicules pour les voies en impasse, mais ne semble pas prévoir les surfaces de stockage et les aires de présentation des bacs à déchets.

Le rapport de présentation fait référence au Schéma Départemental des Carrières. Pour information, ce dernier devrait être remplacé prochainement par le Schéma Régional des Carrières.

Page 78 : le rapport a été complété.

Avis de la Région
1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espaces Le projet de PLU prévoit un développement urbain modéré, essentiellement en renouvellement d'espaces déjà urbanisés et limitant l'extension urbaine à deux secteurs de projet confortant le centre-bourg et couverts respectivement par une « orientation d'aménagement et de programmation » (OAP). L'une, zonée 1AUa, comprend la réalisation du futur pôle de santé par la SEM Ile-de-France Investissements et Territoires, projet d'envergure intercommunale. L'autre sur le site dit « Chemin de la Procession » concerne un projet résidentiel en zone 1AUb. Si la consommation d'espaces totale permise par le document représente environ 2,2 hectares à l'horizon 2030 est compatible avec les potentiels offerts par le SDRIF, le projet spatial et les formes urbaines prescrites dans l'OAP 1AUb pourraient faire preuve de plus de sobriété dans la consommation de foncier. Un travail sur des morphologies alternatives au pavillon individuel mériterait d'être effectué pour optimiser l'espace. En matière de densification des tissus urbains, le rapport de présentation fait ressortir un potentiel de 25 logements, dont 22 au sein des dents creuses, auxquels 3 pourront s'ajouter dans l'ancienne pharmacie et cabinet médical une fois leurs activités transférées dans le futur pôle de santé. La rétention foncière non négligeable anticipée (30% ou plus) est plutôt bien expliquée et justifie la consommation d'espaces agricoles pour la réalisation de logements supplémentaires et l'atteinte des objectifs démographiques.
L'OAP de la zone 1AUb a été en partie réajustée.
2 – Environnement et développement durable Dotée de nombreux boisements et traversée par le ru de l'Ancoeur, la commune possède une riche trame verte et bleue, que le projet de PLU identifie bien comme à protéger et à valoriser dans le schéma de synthèse des orientations du PADD (continuités écologiques et zones humides, boisements, vergers, parcs, alignements boisés) et protège ces composantes naturelles par le zonage N, l'inscription d'espaces boisés classés (EBC) ou encore deux emplacements réservés dédiés à la création de vergers, l'un sur une parcelle entre 2 secteurs pavillonnaires et en limite d'espaces agricoles, l'autre pour un verger pédagogique à proximité de l'école. Enfin, le patrimoine bâti de la commune, dont la collégiale et le château d'Aunoy, est protégé via le repérage précis, une préservation des cônes de vue paysagers depuis les entrées sud du bourg ainsi qu'un travail d'intégration des hangars de l'entrée de ville nord.
Sans objet.
3 – Développement économique Marquée par une économie essentiellement résidentielle et agricole, la commune a perdu une vingtaine d'emplois entre 2013 et 2017. Face à ce constat, le projet de PLU retient pour objectif de conforter et développer l'offre non négligeable de services et commerces de proximité qui fait de la commune une polarité locale (commerces de bouche, pharmacie, etc.). Pour ce faire, le document compte sur l'accueil d'une quinzaine d'emplois supplémentaires grâce à des projets de développement économique tels que la création d'un pôle de santé, la reconversion d'un corps de ferme pour du maraichage bio ou encore le développement touristique et culturel du château d'Aunoy. Ces projets d'envergure pour une commune de cette taille devraient permettre une certaine dynamique positive. Avec une superficie communale majoritairement constituée d'espaces agricoles, le projet de PLU vise à pérenniser l'activité agricole. En dehors du projet de reconversion d'un corps de ferme en maraichage actuellement à l'étude, le document pourrait préciser les moyens relatifs à la diversification de l'activité agricole en faisant des liens avec l'activité touristique (circuits courts, cueillettes à la ferme etc.). Ces différentes dispositions s'inscrivent dans les orientations portées par le schéma directeur.
Sans objet.

4 – Transports et déplacements

Relativement bien desservie par le réseau routier francilien (traversée par les RD 47, 57 et 215 et à proximité de l'autoroute A5), Champeaux reste assez dépendante de la voiture individuelle avec pour desserte en transports collectifs lourds les gares de Verneuil-l'Etang et Mormant (ligne de Transilien P) respectivement à 7 et 9 kilomètres et celle de Melun (branche sud du RER D) à 13 kilomètres.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD met en avant l'objectif de développer l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle par le développement de circulations douces. Pour ce faire, on note 4 emplacements réservés dédiés à des aménagements cyclables, dont des itinéraires déjà inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) ainsi qu'un nouveau à créer entre les deux secteurs de projet. Le document vise également à rationaliser l'offre de stationnement.

Globalement compatible avec les grandes orientations du schéma directeur, le document pourrait davantage mettre en exergue l'enjeu de rabattement vélo vers les gares les plus proches. Il gagnerait aussi à être approfondi, par exemple à travers une OAP thématique liant enjeux de mobilités et trame verte et bleue ou encore prévoir des dispositions relatives à la mobilité durable (incitation à l'autopartage, bornes de recharge électriques) cohérentes avec les réflexions intercommunales conduites par la Communauté de communes de la Brie des Rivières et Châteaux.

Sans objet.
La demande concernant l'OAP thématique n'a pas été prise en compte.

5 – Logement

Tablant sur son statut de pôle relais à l'échelle de la Brie des Rivières et Châteaux et sur l'ouverture prochaine d'un centre de santé, le projet de PLU retient comme perspective un accroissement démographique d'une centaine d'habitants supplémentaires pour atteindre 930 d'ici à 2030, amenant à un objectif de construction de 55 logements. A ce titre, le document aurait pu viser un objectif légèrement plus important au regard de l'analyse des potentiels constructibles identifiés dans son rapport de présentation[1].

En matière de mixité sociale et de diversification des formes d'habitat, la commune compte 3 logements sociaux (RPLS 2016) et affiche la volonté de diversifier la taille et la typologie de logements proposés. Cependant, le document ne précise pas les moyens de cette diversification du parc pour maintenir les jeunes ménages sur la commune (par la construction de logements sociaux ou la part d'accession/location souhaitable par exemple). De même, les orientations de l'OAP 1AUb ne prennent pas en compte le desserrement des ménages qui tend à se poursuivre d'ici 2030[2] et semblent aller à l'encontre de cet objectif en prévoyant exclusivement la construction de grands logements, déjà majoritaires dans le parc existant (sur 18 logements programmés, on compte 6 T3 et 12 T4 ou plus, sous la forme de 6 logements individuels groupés et 12 de type pavillons individuels).

Sans objet

Avis de la CDPENAF

de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

La commission a rendu un avis favorable, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU, assorti des remarques suivantes :

- la hauteur des annexes aux habitations existantes en zones A et N est trop importante (6 m). Il convient de la réduire ;

- la hauteur des bâtiments agricoles en zone A est limitée à 11 m. Il conviendrait de la relever à 12 m pour des raisons techniques ;

- il conviendrait de réduire la surface du STECAL Nt2 aux emprises constructibles ;

- il conviendrait de créer un zonage spécifique pour les installations pétrolières et ne pas ouvrir l'ensemble de la zone A à ces installations (règlement à revoir) ;

- par ailleurs, le règlement de la zone A devrait être plus restrictif pour les changements de destination des bâtiments et ne pas permettre les changements en industrie.

Enfin, la commission vous recommande la réalisation d'un schéma des circulations agricoles.

La taille des annexes des habitations existantes en zones A et N a été réduite à 5 mètres.

La hauteur des bâtiments agricoles est passée à 12 mètres.
Le secteur Nt2 a été réduit 0,2 ha
Les installations pétrolières ont été classés en zone N et font l'objet d'une prescription au titre de l'article R151-34°2 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit autorise sous condition les installations liées à ce type d'activité.
L'industrie a été interdite dans le règlement écrit pour les changements de destination des bâtiments agricoles.
Un schéma des circulations agricoles a été réalisé et a été joint au rapport, page 82-83.

Avis du SyAGE

ZONES HUMIDES

Le rapport intègre bien la carte des enveloppes d'alertes zones humides en Ile de France de la DRIEAT dans la présentation des milieux naturels et zones humides. En revanche, **le document n'intègre pas les données concernant la prélocalisation des zones humides issues de l'étude diagnostic des zones humides du bassin versant de l'Yerres du SYAGE** (*cf. carte 2 en annexe*). Nous demandons à ce que ces éléments soient intégrés et pris en compte dans le PLU.

➔ *Les zones humides identifiées dans le SAGE de l'Yerres doivent être prises en compte ainsi que les prescriptions s'y appliquant stipulées dans le règlement du SAGE.*

La carte de pré localisation des zones humides a été rajoutée au rapport (pages 72-73), ainsi que sur le plan de zonage.

CAPTAGES D'EAU POTABLE

Le rapport mentionne la présence du captage « Champeaux 1 » sur la commune de Champeaux. Celui-ci est protégé par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) en date de janvier 2007 qui instaure des servitudes qu'il convient de respecter. Pour rappel, **les périmètres de protection des captages doivent apparaitre dans les documents graphiques du PLU ainsi que dans les plans de servitudes.**

L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du captage d'eau figure bien dans l'annexe n°1 : Liste des servitudes d'utilité publique. Ce document indique la capacité de pompage du captage ainsi que les Périmètres de Protection Immédiate (PPI), Périmètres de Protection Rapprochée (PPR) et Périmètres de Protection Eloignée (PPE) du captage.

Le captage étant situé sur la nappe de Champigny (*cf. carte 3 en annexe*), il est important de respecter les dispositions de l'arrêté afin de protéger la ressource en eau.

➔ *Afin de protéger les nappes d'eau souterraines contre les pollutions diffuses, les activités pouvant influencer la qualité de la ressource en eau potable ne doivent pas être implantées dans les périmètres de captages.*

Sans objet.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le document précise bien que pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle et privilégier les techniques alternatives (noues, puits d'infiltration…). Par ailleurs, La réalisation des aires de stationnement devra privilégier l'utilisation de revêtements perméables et/ou végétalisés (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants…).

Sans objet.

ZONAGE DU PLU

Comme pour le rapport de présentation, le zonage du PLU devra comprendre les zones avérées humides et potentiellement humides :

- Identifiées dans le SAGE de l'Yerres ;
- Identifiées dans la carte des enveloppes d'alertes zones humides en Ile de France de la DRIEAT ;
- Connues de la commune.

Les zones humides et potentiellement humides identifiées par l'étude de la DRIEAT figurent bien dans le plan de zonage du PLU. Elles ont été inscrites en zone Ac. Nous conseillons de classer les zones humides avérées en zone N (zone naturelle) ou Nzh (zone à protéger).

Le règlement graphique a été complété.
Les zones humides identifiées sont déjà protégées et ne nécessitent pas de zonage particulier.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

IDENTIFICATION DES ZONES A ENJEUX

Le document comprend une synthèse graphique des zones à préserver sur le territoire. Les zones humides identifiées par la cartographie de la DRIEAT ainsi que dans le SAGE de l'Yerres n'apparaissent pas sur la carte. De même, la bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre du haut des berges le long du cours d'eau ne figure pas sur la carte. Ces éléments sont pourtant bien pris en compte dans le règlement du PLU. Afin d'assurer une cohérence entre les différents documents du PLU, nous demandons à ce que ces éléments soient intégrés dans la carte des enjeux du territoire du PADD.

La demande n'a pas été prise en compte.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement de la commune de Champeaux concernent des zones situées en dehors du périmètre d'action du SAGE.

Nous notons cependant que le projet de la zone 1AUa – entre la rue de la Libération et la rue des Pourtours (situé en dehors du territoire d'action du SAGE) prévoit l'aménagement d'une aire de stationnement. Nous recommandons que celle-ci soit aménagée avec des matériaux perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Pour information dans le périmètre d'action du SAGE, les projets rendus possibles par le règlement du PLU doivent garantir dans leur conception, ou dans les mesures compensatoires qu'ils proposent, la réduction du ruissellement. Les techniques de rétention des eaux à la parcelle (toitures végétalisées, noues filtrantes, parkings absorbants, infiltration, réutilisation de l'eau pluviale pour l'arrosage, etc.) peuvent être de bonnes solutions alternatives au rejet des eaux pluviales dans les réseaux publics.

➔ *En l'absence d'étude, zonage ou règlement pluvial plus précis, le débit de fuite sera limité à 1 L/s/ha pour une pluie décennale.*

En milieu agricole, les choix d'aménagement du territoire doivent garantir la maîtrise du ruissellement. Ainsi, la mise en place de zones tampons à l'exutoire des drains, la plantation de haies en bas de pente, la mise en place de couvert végétalisé sont autant de techniques permettant de limiter l'impact du ruissellement sur la qualité des cours d'eau et sur l'aléa inondation.

INONDATIONS

Les OAP n'apparaissent pas concernées par le risque d'inondation.

Sans objet.

RÈGLEMENT

Nous notons que la compatibilité du PLU avec le SAGE et le PGRI a été étudiée.

En particulier, les articles 1 « proscrire la destruction des zones humides » et 5 « Encadrer les aménagements dans le lit majeur de l'Yerres et sur une bande de 5 m pour les autres cours d'eau » du règlement du SAGE ont bien été pris en compte dans le règlement du PLU.

TRAME VERTE ET BLEUE

Nous recommandons d'imposer la mise en place de clôtures perméables à la petite faune.

INONDATIONS

Pour les zones inondables identifiées (classées en A et N), le règlement prévoit des extensions possibles de l'existant limitées à 25 m² ainsi que l'interdiction de sous-sols.

Ces mesures pourraient être encore renforcées. A titre d'exemple, le PPRi de l'Yerres prévoir des mesures sur des extensions possibles sur l'existant dans la limite des 10 % (en zone rouge) et 20 % (en zone orange) de l'emprise au sol totale de l'unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation. De plus, la surface ne doit pas dépasser les 10 m².

Le règlement impose déjà des clôtures permettant le passage de la petite faune en zones A et N. Une règlementation pour le passage de la petite faune au niveau des clôtures donnant sur les limites séparatives a été ajoutée pour les zones UA, UB, UE, UX et 1AU.
La demande concernant les extensions n'a pas été prise en compte.

Avis de la Chambre d'Agriculture

I. La zone de non-traitement en zone AU

C'est avec satisfaction que nous notons l'inclusion des bandes d'inconstructibilité en zone AU pour les zones de non-traitement dans vos documents d'urbanisme.

Néanmoins, vous avez indiqué sur les schémas une bande tampon de 5 mètres. Nous tenions à vous informer qu'une nouvelle règlementation est à venir concernant la largeur de ces bandes tampons. La largeur pourrait dans l'avenir être amenée à être modifiée.

Sans objet

II. La règlementation de la hauteur de constructions des bâtiments agricoles

A l'article 4 du règlement écrit en zone « A », concernant la hauteur des bâtiments agricoles, une hauteur maximale de 11 m est autorisée pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Notre Compagnie demande que la règlementation des hauteurs de constructions des bâtiments agricoles en zone agricole « A » soit d'au moins 12 mètres.

Le règlement écrit a été corrigé en ce sens.

III. Le schéma des circulations des engins agricoles à élaborer

Nous constatons l'absence d'un schéma des circulations agricoles. La présence de ce dernier étant essentielle, nous demandons qu'il soit élaboré.

Le rapport a été complété, page 82-83.

Avis de la CMA
REMARQUES ET OBSERVATIONS : > La CMA77 rappelle que sont considérées comme 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 est 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 ». De ce fait, de très nombreuses activités, traditionnellement considérées comme commerciales, sont avant tout artisanales. Par exemple, un boulanger est souvent assimilé à un commerçant en raison des locaux utilisés (magasins avec vitrines). Mais en réalité, il relève en premier lieu de l'Artisanat dès lors qu'il fabrique ses pains et viennoiseries ; il en va de même pour les activités de types boucherie, pressing ou bijouterie. Suite à ce constat et à la définition effectuée précédemment, la CMA77 souhaiterait que l'artisanat soit mentionné au sein de ce document à la page de présentation du tissu économique local. Actuellement, nous comptabilisons au répertoire des métiers 20 entreprises artisanales dont 2 entreprises dans le secteur de l'Alimentation, 7 dans le Bâtiment, 2 dans la Fabrication et 9 dans les Services. (31/08/2021)
Page 38 : le rapport a été complété en ce sens.

Avis de l'Etat
1.2 – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels. Le rapport de présentation fait mention d'évaluation environnementale (p.123 à 137) par «un résumé non technique et manière dont l'évaluation a été effectuée». En l'état des données en possession à la DDT, il apparaît que la commune de Champeaux n'a pas saisi l'autorité environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU. **Afin d'éviter tout vice de procédure et en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, il convient de saisir la MRAe pour une demande d'examen au cas par cas. Une fois l'avis de la MRAe émis, il devra être joint obligatoirement au dossier d'enquête publique.**
L'évaluation environnementale a été réalisée. La MRAe a été consultée lors de l'arrêt-projet et n'a pas émis d'avis.
2.1 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE Le PLU contient un document des servitudes d'utilité publique ainsi qu'un plan. Ceux-ci sont incomplets et à mettre à jour. - La servitude A5 - Canalisations publiques d'eau et d'assainissement : manque sur le plan graphique et sur la légende. - la servitude AS1 - Captage Champeaux : manque sur le plan graphique (périmètre) - les servitudes SUP1 / I1 sont à revoir et à mettre à jour (tableau joint) Le tableau non exhaustif des servitudes d'utilité publique établi par la Direction Départementale des Territoires, le courrier de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), les observations émises par VERMILLON ainsi qu'un ensemble de remarques et de recommandations formulées par RTE, se trouvent en annexe du présent avis. Ces remarques devront obligatoirement être prises en compte, notamment pour ne pas entraver le bon fonctionnement du réseau stratégique de transport d'électricité très haute tension, identifié dans le schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). **Le tableau et le plan des servitudes doivent être mis à jour** (liste jointe en annexe).
La servitude A5 n'a pas été actualisée. **Le périmètre de captage AS1 a été ajouté à l'annexe du plan des servitudes d'utilité publique.** **La servitude SUP1/I1 n'a pas été mise à jour.**

2.2 – LE CONTENU DU PROJET DE PLU

2.2.1 – Rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation du PLU est précisé à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

L'analyse de la consommation des espaces sur les dix dernières années précédant l'arrêt du projet est détaillée *page 63 à 64* du rapport de présentation. *Elle indique une consommation foncière de 1,97ha (0,07ha en densification et 1,9ha en extension) sur la période 2009-2019.*

Le rapport de présentation (p.77) indique que la commune de Champeaux dispose d'une quarantaine de places de parking au sein de la commune (en dehors des places dans la continuité de la voirie).
La commune ne dispose d'aucun stationnement dédié aux véhicules hybrides ou électriques ainsi qu'aux vélos.
Aucun inventaire des capacités de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques, ainsi qu'aux vélos, n'est établi dans le projet de PLU. Les possibilités de mutualisation de ces capacités ne sont pas indiquées dans le rapport de présentation.
Il convient donc de compléter le projet de PLU en établissant un inventaire plus précis des capacités de stationnement sur la commune de Champeaux et des possibilités de mutualisation afin de respecter les dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Page 82 : le rapport a été complété. Il a été rédigé deux paragraphes sur les emplacements dédiés au covoiturage, ainsi que sur le stationnement des vélos et véhicules hybrides.

2.2.b – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** doit répondre aux trois axes précisés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. En l'espèce, le PADD reprend les thématiques précisées par cet article.

Dans le projet de PLU de la commune de Champeaux, le PADD rappelle les axes et objectifs suivants (p.11 annexe 2-PADD et p.84 du RP) :
- 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
- 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

La commune a ciblé 3 thématiques majeures : l'habitat, le tourisme et les équipements publics.

Le projet de PLU prévoit d'atteindre environ 930 habitants d'ici 2030 (*page 104 du RP*) et fixe un objectif en matière de lutte contre l'étalement urbain de limiter l'impact foncier à un maximum de 2,1 ha à l'horizon 2030, impact qui inclut l'implantation des équipements structurants (pôle santé) (*p.18 du PADD*)

Sans objet.

2.2.c – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de PLU contient deux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, représenté pièce n° 3 du dossier :**

1) *Zone 1AUa – Entre la rue de la libération (RD215) et la rue des Pourtours*

OAP située en entrée de ville en direction de Melun d'une surface d'environ 0,70 ha actuellement en zone agricole (extension), dont :
- une partie (environ 0,45ha) à vocation d'habitat pour un projet d'implantation d'une résidence séniors (objectif : 15 logements individuels de plein-pieds)
- une partie (environ 0,25ha) à vocation d'équipements publics pour un projet de Pôle Médical avec l'implantation d'une maison médicale et d'une pharmacie (délocalisation de l'actuelle).

Cette partie à été prise en compte par l'emplacement réservé n° 7 (p.99 du R.P et plan de zonage n°1 et N°2)

2) *Zone 1AUb – Chemin de la Procession*

OAP située au sud-est du centre de la commune entre le chemin de la Procession et la rue du Pourtour des Fosses, d'une surface d'environ 1,51ha actuellement en zone agricole et fond de jardins (1,07ha en pris en extension).Celle-ci est à vocation d'habitat pour un projet à court terme d'aménagement de logements (objectif : *18 logements* pour une densité de 12 logements/ha)
Cette OAP prévoit une part de logements de taille moyenne (T3) de près d'un tiers des logements de la zone, soit environ 6 logements. Le reste des logements seront de type T4 et plus. De plus, environ 6 logements seront réalisés sous forme d'habitat individuel groupé (maison en bande, maison à patio, maison mitoyenne, etc.). Les 12 autres logements seront réalisés sous la forme d'habitat individuel pur.

Les OAP doivent comprendre, en cohérence avec le PADD, les dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L.151-6 du CU).
La programmation habitat répond à l'objectif du PADD visant à la diversification de l'offre.

Sans objet.

2.3 – LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)

En application de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme et en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, le PLU de la commune de Champeaux doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 par décret n° 2013-1241 du Conseil d'État.
La commune de Champeaux fait partie du périmètre de la Communauté de communes de Brie des Rivières et Châteaux qui ne dispose pas de SCoT. C'est donc au regard des orientations et des dispositions du SDRIF approuvé en 2013 que doit être examinée la compatibilité du projet de PLU.
Cette compatibilité est présentée à partir de la page 111 du rapport de présentation.

2.3.a – Urbanisation

- S'agissant de la surface urbanisée de référence

La surface urbanisée de référence est calculée par l'Institut Paris-Région, ex IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme), sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012. Elle constitue la base de l'analyse de l'évolution urbaine pour l'application du SDRIF 2013. S'il est fortement conseillé de se référer à ce jeu de données, les communes peuvent déterminer une autre surface urbanisée de référence, à condition de démontrer le bien fondé de cette dernière.
Le périmètre urbanisé de référence de la commune de Champeaux est présenté page 110 du rapport de présentation. Le MOS 2012 indique une surface urbanisée de référence de 47,99 hectares. La commune indique un espace urbanisé de référence de 48 ha comme base de calcul pour le développement de son territoire. La surface urbanisée de référence est cohérente avec la réalité du terrain.

- S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat

Le PLU de Champeaux doit permettre une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à hauteur de 10 % au minimum. Les calculs sont présentés pages 111 du rapport de présentation.

	Référence 2013	Objectif SDRIF 2030	Projet PLU
Densité habitat (log/hectare)	*9,4*	*10,34*	*10,41* (39 logements potentiels en densification)
Densité humaine (pop + emploi / hectare)	*20,72*	*22,68*	*22,75*

- Les capacités d'urbanisation nouvelle

La commune de Champeaux fait partie de la catégorie «Bourg, Village et Hameau» (BVH). Une extension de l'espace urbanisé communal de l'ordre de 5% est possible à l'horizon 2030. Ces extensions doivent être réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant.
La commune indique une surface urbanisée de référence de 47,99 hectares soit une extension potentielle de 2,40 hectares au maximum depuis 2013.
Depuis la date d'approbation du SDRIF 2013, la commune de Champeaux a consommé 0,28ha en terme d'espace. L'extension potentielle d'espace est donc de 2,12ha.

Le projet de PLU présente une consommation d'espaces de 2,07 hectares, soit environ 4,30% de la surface urbanisée de référence indiquée par la commune (48ha).

Cette consommation d'espace (p.103 du RP) est définie comme suit :
- Habitat.....1,52ha
(zone 1AUa et 1AUb)
- Equipements Publics.....0 35ha
(emplacements réservés n°4 pour création d'un parking de 0,10ha et emplacement n°7 pour création du pôle médical de 0,25ha)
- Tourisme..... .....0,20ha
(Stecal-projet touristique et culturel château d'Aulnoy)

Cependant, l'emprise dévouée au projet touristique est largement sous estimée (0,2ha en lieu et place des 1,3ha). Il convient de la réduire drastiquement pour permettre le projet en retravaillant notamment les autres postes de consommations (cf. ci-après)

La consommation d'espace en l'état est donc supérieur à 5 % de la surface urbanisée de référence.

Par conséquent, les capacités d'urbanisation nouvelles inscrites dans ce projet de PLU s'élèvent à 3,17 ha et ne respectent donc pas l'orientation du SDRIF relatif à l'extension modérée des « Bourgs, Villages et Hameaux».

- Justifications du projet

Le PLU vise 930 habitants en 2030, soit 111 personnes supplémentaires. Avec une taille des ménages de 2,24 hab/log, il est nécessaire de produire 50 logements. Le point mort a été estimé à 6 logements d'où un besoin de production de 56 logements.

Depuis les années 90 la population de la commune est stable autour de 800 habitants (790 habitants en 1990, 819 en 2018). Le besoin d'accueillir 930 habitants en 2030 (dans 8 ans) est étonnant dans ce contexte. Le besoin de nouveaux logements en aussi grand nombre, notamment par extension du bourg, semble peu justifié. Ce chiffre peut être modéré.

La commune estime que sur les 31 logements potentiels réalisables en densification. 30 % sont à défalquer pour la rétention foncière, soit 22 logements. Afin de respecter les objectifs de création de logements, la commune prévoit une extension de 27 logements : 15 logements pour la résidence séniors et 12 logements pour la zone 1AUb.

Cependant, le choix de la localisation de la zone 1AUb pose question. En effet, elle est constituée pour partie de vergers, de fond de jardins et de zone agricole (0,7ha), pour une superficie totale d'1,52 ha. Or, le PLU classe en zone N une parcelle agricole, d'une superficie de plus de 4000 m², desservie par les réseaux et dont une partie de voirie est déjà aménagée pour y constituer un verger. Cette parcelle agricole est insérée dans le tissu bâti. Elle permettrait une compacité de la forme urbaine.
Le projet actuel développe l'urbanisation à l'Est d'un chemin partiellement goudronné et qui se termine par un chemin en terre.
Au regard des enjeux de compacité, l'OAP n°2 pourrait être réduite (ainsi que la zone 1AUB) et se limiter uniquement à de la densification en y intégrant des jardins non mobilisés dans l'OAP actuellement de façon à optimiser l'opération.

De plus, si le besoin en stationnement de la commune est tout à fait légitime, l'emplacement retenu au travers de l'ER n°4 de l'autre côté de la route par rapport aux équipements qu'il convient de desservir et en entrée de ville ne paraît pas pertinent. Il serait possible d'intégrer cette zone de stationnement au niveau de la zone UE, ce qui permettrait d'optimiser cet espace. Des possibilités existent de part et d'autre de la zone UE (en violet ci-dessous).

Enfin, concernant le STECAL Nt2, s'il convient de le réduire drastiquement, sa localisation devrait être repensée en continuité du château, d'autant plus que les constructions sont autorisées sous la condition « d'être liés au projet touristique et culturel du château d'Aunoy ». D'autre part, une partie du STECAL concerne des zones potentiellement humides alors même, qu'il convient prioritairement d'éviter tout impact sur ces dernières.
A titre d'information la zone Nt1 n'est pas un STECAL car aucune constructibilité nouvelle n'est permise sur la zone.

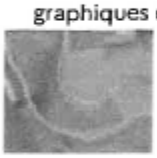
En conclusion, en l'état actuel des capacités restantes, il convient de ré-étudier les différents projets de façon à ne pas dépasser ce que permet le SDRIF. Une première piste est la relocalisation de l'ER 4 de façon à positionner le parking au sein de l'enveloppe urbanisée. La deuxième piste est la réduction du STECAL Nt2 pour un projet économe en espace, qui pourrait passer aussi par une localisation à proximité du château ou la ré-interrogation de l'opportunité du projet. Enfin, une troisième piste serait de réduire la zone 1AUb, consommatrice d'espace, compensée par la mobilisation d'autres jardins attenants au Nord ou l'augmentation de la densité du projet.

2.3.b – Les espaces agricoles, boisés et naturels, les espaces verts

La majorité des espaces ayant une fonctionnalité agricole sont préservés dans le projet de PLU par un classement en zone agricole ou naturelle où les constructions et installations admises sont limitées en fonction des différents secteurs.

Les boisements identifiés par le SDRIF ont été classés en zone naturelle et en espace boisé classé.

Le territoire communal est concerné par des massifs boisés de plus de 100ha au sud de la commune et les périmètres de protection de 50 mètres des lisières de ces bois ne sont pas reportées sur les documents graphiques en zones AC et N ainsi que dans le règlement.



Le périmètre de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha devra être complété sur le plan graphique et le règlement doit le prendre en compte dans les zones concernées.

Dans les espaces agricoles, le SDRIF 2013 impose d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières.
La commune doit intégrer un schéma de la circulation des engins agricoles dans son projet de PLU.

Zonage :
La commune a fait le choix de mettre en place deux zones A :
- une zone AC identifiant les sièges d'exploitation agricole et réservé à l'implantation de leurs constructions ;
- une zone A, inconstructible notamment pour préserver les cônes de vues en direction du village et plus particulièrement de la collégiale.
Néanmoins, la zone AC est relativement vaste ce qui ne permet pas réellement de protéger la plaine agricole. Au regard des besoins de l'agriculteur en stockage de paille, il serait pertinent de réduire les zones possibles d'implantation des hangars.

Les espaces agricoles, boisés et naturels ne sont pas complètement protégés par le projet de PLU. Le tracé des lisières devra être complété ainsi que le règlement.

2.3.c – Les infrastructures de transport

Afin de mieux maîtriser le développement urbain le long des voies de circulation les plus importantes, il est édicté, dans l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, un principe d'inconstructibilité **en dehors des espaces urbanisés de la commune :**
- dans une bande de 100 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 ;
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié le 31 mai 2010) ;
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19 du code de l'urbanisme.

La commune de Champeaux est traversée par les Routes Départementales D47, D57 et D215 qui ne sont pas des routes classées à grande circulation ni classées au titre des infrastructures de transports terrestres bruyantes. Le rapport de présentation fait un état succin du réseau de circulation de la commune p.75.

L'emprise du STECAL a été corrigée.
La demande concernant l'ER4 n'a pas été prise en compte.
L'OAP de la zone 1AUb a été réajustée et inclus des jardins comme montré dans l'extrait du présent avis.
Les périmètres de protection des lisières ont été ajoutés au plan de zonage.
Les zones Ac ont été en partie restreintes.
Page 79-80 : le rapport a été en partie étoffé, comme le demande également le Département.

2.4 – LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU de la commune de Champeaux 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 SDAGE ». Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021 a été annulé par le Tribunal Administratif de Paris le 19 décembre 2018. De ce fait, le SDAGE approuvé en 2009 est de

nouveau entré en vigueur. Il est à rappeler que la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) reste valable et qu'elle fixe un objectif de bon état des masses d'eau.

D'autre part, la commune Champeaux entre dans l'aire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres dont le règlement et le plan de gestion des eaux ont été approuvés par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

2.4.a – Protection des milieux aquatiques

Le réseau hydrographique de la commune de Champeaux est constitué par :
- le ru de d'Ancoeur, le ru d'Eprée

Sur le plan de zonage un tronçon de cours d'eau est manquant au niveau du château d'Aulnoy, de plus certains tronçons implantés sur la limite communale ne sont pas représentés (lieux-dits « bois des carrières » et «Bricquenet »), il convient de corriger ces points.

À cette fin, il convient de se référer, pour les cours d'eau, à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui sont présents sur le territoire communal. (voir site de la préfecture à l'adresse suivante : http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques-et-zones-humides/Cartographie-des-cours-d-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-de-Seine-et-Marne).

Dans le règlement les rus sont protégés. Ainsi, la restauration et la préservation des zones de mobilité des cours d'eau (SDAGE du bassin Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres) a été prise en compte dans le règlement.

2.4.b – Protection des zones humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans sa disposition 83 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Cette disposition est par ailleurs appuyée par le SAGE de l'Yerres. Le PLU doit donc être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées.

Les zones humides et les mares ont été identifiées sur les documents graphiques ainsi que dans le règlement. Le rapport de présentation (p.68) a bien intégré la carte d'alerte zones humides dans la présentation des milieux naturels et zones humides. Toutefois, le document n'intègre pas les données concernant la prélocalisation des zones humides issues de l'étude diagnostic des zones humides du bassin versant du SYAGE (cf. carte 2 en annexe).

Les remarques du SYAGE de l'Yerres et de Seine-et-Marne Environnement (courriers joints) seront à prendre en compte.

La DRIEAT a publié une **nouvelle cartographie (qui est une actualisation)** des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France. La cartographie précédente qui représentait 5 classes de probabilité (1,2, 3 4 et 5) a évolué en 4 classes (A (fusion des classes 1et 2), B, C et D). Cette actualisation pourrait figurer dans le rapport de présentation.

En conséquence, sur le plan de zonage, le boisement sur lequel est implanté Notre-Dame de Roiblay est maintenant entièrement concerné par la trame « zones potentiellement humides ».

- Il conviendrait de compléter la partie relative aux zones humides page 69 du rapport de présentation par les données concernant la pré localisation des zones humides issues de l'étude diagnostic des zones humides du bassin versant de l'Yerres du SYAGE.

- Dans un souci de lisibilité, sur le plan de zonage il conviendrait de modifier le terme « zones humides » par « zones humides avérées ».

- En lieu et place de la trame « zones humides » identifiée sur le plan de zonage, il conviendrait de créer **un zonage spécifique (Azh ou Nzh)** assorti d'un **règlement adapté** afin de la protéger en empêchant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation tels que construction, déblai, remblai, asséchement, mise en eau, imperméabilisation.

- Dans le paragraphe rappel des zones A et N du règlement, la partie relative aux zones humides doit être complété de la manière suivante (en gras) :

«Une partie de la zone [...] est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir plans de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 ***modifié par arrêté du 1er octobre 2009)[...].*** *».*

- En complément de l'information concernant les zones humides citées dans le paragraphe « Rappel » des zones A et N, il serait opportun que **le règlement, dans ses dispositions générales**, fasse un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau (en indiquant notamment que les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres sur la partie du territoire concerné) dans ces dispositions générales.

Il pourra être précisé que l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² sont interdits par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas dérogatoire (Projet déclaré d'utilité publique ou présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général...) et que celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.

Une attention devra être portée sur le secteur Nt2 sur lequel les aménagements de plus de 1000 m², devront être conditionnés à la réalisation d'une étude d'identification des zones humides.

2.4.c – Gestion des eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement des différentes zones impose le traitement des eaux pluviales à la parcelle. Cette prescrlption est appréciable et compatible avec les dispositions 7 et 8 du SDAGE.

Le zonage des eaux pluviales représenté en annexe 10 du présent projet de PLU.

2.4.d – Gestion de l'eau potable

Un plan des réseaux d'eau potable est présenté en Annexe n°9 du projet de PLU.

La commune est concernée par un captage d'eau potable « Champeaux 1 » BSS n°0258X00007/F1, en activité. Celui-ci est protégé par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 24 Janvier 2007, qui instaure des servitudes qu'il convient de respecter.

Le rapport de présentation (p.21) a bien pris en compte ce dernier, toutefois le périmètre de protection du captage n'a pas été pris en compte sur le plan graphique des servitudes du PLU.
Ce point est à corriger.

2.4.e – Zonage d'assainissement

L'assainissement est de *type collectif et individuel* sur la commune. Les dispositions réglementaires sont bien prises en compte. Une notice assainissement « Annexe Sanitaire » est jointe au dossier de PLU, annexe n° 6 ainsi qu'un zonage représenté en annexe n°10.

Page 72 : la carte des zones humides du SYAGE a été ajoutée au rapport et prise en compte dans le plan de zonage.
La demande concernant les cours d'eau n'a pas été prise en compte.
Page 71-72 : la carte des zones humides a été mise à jour.
La demande concernant le zonage des zones humides n'a pas été prise en compte. Elles sont déjà protégées par rapport à la loi.
La partie relative aux zones humides a été complétée.
Le rappel est déjà présent pour les zones A et N et se suffit à lui-même.
Le plan de SUP n'a pas été corrigé mais l'extrait du périmètre a été joint aux annexes.

2.5 – LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PLU doit être compatible avec le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de- France (PDUIF)** approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional d'Île-de-France (article L. 1214-10 du code des transports). Ce document s'impose au PLU et précise notamment les règles de stationnement pour les constructions nouvelles d'habitations, de commerces et de bureaux.

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

- donner la priorité aux transports en commun ;
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public, notamment en prévoyant des places de vélos dans les zones urbaines, à urbaniser et dans un rayon de 800 mètres autour des pôles d'échange multimodaux ;
- mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions;
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières.

Le rapport de représentation (p.120-121) présente la prise en compte du PUIDF.

Sans objet.

2.6 – LES POLITIQUES DE L'HABITAT

2.6.1 - Objectif du schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le rapport de présentation (page 25) mentionne le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Il indique un objectif de production de 170 logements/an dont 8 logements sociaux a minima, ainsi que les cibles annuelles minimum pour la lutte contre la précarité énergétique portant sur 300 logements individuels, 30 logements privés collectifs et 10 logements sociaux pour la CCBRC. Sur cette thématique, il est à noter que le PLU devra également prendre en compte le Plan Climat Air Énergie des Territoires (PCAET) dès lors que celui-ci sera adopté.

À titre d'information, la CCBRC dont fait partie la commune de Champeaux n'est pas dans l'obligation de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH).

2.6.2 - La thématique habitat dans le projet de PLU

Le rapport de présentation (pages 28 à 43) s'appuie sur des données de 2011 et 2016 (évolution de la population, la densité, la taille des ménages, taux de la vacance...). Il aurait été préférable de l'illustrer avec des données plus récentes et disponibles sur la période de 2012-2017. Cela aurait permis une meilleure analyse de la situation de la commune et une projection plus lisible d'ici 2030.

La population est en augmentation entre 1968 à 2017 (652 à 823 habitants). Cependant, la commune connaît des périodes de décroissance entre 1968 à 1975 (652 à 639 habitants), 1999 et 2005 (804 à 774 habitants), ainsi que sur la période 2015 et 2017 (828 à 823 habitants). Sur la période 2011 – 2016, il est constaté une légère variation annuelle de + 0,3 %. En 2016, la part des personnes de 60 ans et plus est

supérieure à celle du département (24,4 % pour la commune contre 18,6 % pour le département). À l'inverse, la part des moins de 30 ans est largement inférieure au département (36 % pour la commune contre 40,3 % pour le département).

Le parc de logements est en augmentation depuis 1968 à 2016 (246 à 371 logements). En 2016, les résidences principales représentent 91,4 % (339 logements), 2,7 % de résidences secondaires (10 logements) et 5,9 % de logements vacants (22 logements). Concernant les résidences principales en 2016, on constate un taux de 55,2 % de typologie T5 et plus, 23,2 % en T4, 12,4 % en T3 et seulement de 6,8 % en T2 et 2,4 % en T1. Il faut noter que 87,6 % sont des propriétaires occupants. Pour la période 2011 - 2016, on relève une stabilisation de la taille des ménages (2,4).

L'offre de logements est inadaptée (vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, séparations...). L'un des enjeux majeurs est d'anticiper le vieillissement de la population et de répondre à une politique de logements plus adaptée afin de développer une mixité sociale et intergénérationnelle. La programmation d'une construction réservée aux seniors va dans ce sens mais ne constitue pas une réponse exclusive.

Le rapport (page 81) indique que la vacance est en augmentation depuis 1999. l'objectif est de réduire le nombre de logements vacants (selon Insee 29 vacants en 2018), en mobilisant une partie comme potentiel pour compléter le parc des résidences principales.

Le projet du PLU ne propose aucune piste de réflexion ou d'action.

Le rapport (page 104) annonce une projection démographique de **930 habitants** à l'horizon 2030, ainsi qu'un besoin de **55 logements** à produire en prenant en compte le point mort.

Le rapport (page 106) présente le potentiel de **58 logements**

- ✔ 22 logements en dents creuses / terrains divisables (31 logements – 30 % de rétention foncière ;
- ✔ 6 logements en densification ;
- ✔ 3 logements à la place de l'actuelle pharmacie et le cabinet médical en zone 1AUa ;
- ✔ 12 logements en extension au niveau du chemin de la Procession en zone 1AUb ;
- ✔ 15 logements en extension liés au projet de résidence seniors en zone 1AUa.

Cette programmation représente une production de 31 logements en densification (53,4 %) et 27 logements en extension (46,6 %) à l'horizon 2030.

La production de logements doit être plus précise quant à la typologie des logements souhaitée pour garantir la diversification du parc.

2.6.3 - La thématique gens du voyage dans le projet de PLU

La commune de Champeaux fait partie de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) qui est conforme au schéma départemental des gens du voyage. Dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage 2020-2026, cette commune est rattachée au SMEP Almont Brie Centrale qui gère l'aire d'accueil de Nangis. La CCBRC n'a pas d'autres objectifs en termes d'aire d'accueil, d'aire de grand passage ou de terrain familial. Toutefois, il est indiqué l'obligation d'engager la phase 1 de la MOUS sur Evry-Grégy-Yerres.

Le rapport de présentation fait référence au schéma départemental des gens du voyage (page 25). Cependant, cette partie doit être actualisée pour reprendre les informations inscrites ci-dessus.

La commune de Champeaux, ne compte **aucune famille sédentaire** en situation précaire sur des parcelles privées non conformes, ou en stationnement non autorisé sur son territoire.

L'OAP de la zone 1AUb apporte certaines précisions concernant la typologie de logements prévus. Le scénario démographique ne sera pas revu.
Page 25 : Le rapport a été mis à jour concernant la thématique des gens du voyage.

2.7 – PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Le rapport de présentation du projet de PLU (page 70-71) comporte une carte de la trame verte et bleue qui est déclinée à l'échelle communale.

Les massifs boisés de plus de 100 hectares et lisières :

Les bandes de protection des lisières des massifs du bois de Blandy (lieu-dit «Frécu et Notre Dame de Roiblay») n'apparaissent pas sur le plan de zonage.
Il convient de corriger ce point.

Site du Val d'Ancoeur :

Le rapport de présentation précise que le ru d''Ancoeur est classé "Site d'Exception" depuis 1985. L'ensemble du versant Sud de Champeaux est concerné. Il est par ailleurs indiqué qu'un plan de paysage, piloté à l'échelle intercommunale, est actuellement en cours d'élaboration.
Afin d'appuyer cet objectif de préservation des paysages, il pourrait être opportun d'apposer un secteur A (inconstructible) en lieu et place du secteur Ac sur le Val d'Ancoeur sous réserve de l'absence de projet agricole avéré.

La commune de Champeaux et le patrimoine :

Au regard des enjeux patrimoniaux de la commune dont la Collégiale de Champeaux, il aurait été intéressant de travailler une OAP thématique, une OAP patrimoniale permettant de préserver le caractère de la commune.

Les protections des lisières ont été ajoutées au plan de zonage.
Les cours d'eau sont déjà protégés grâce au SDAGE et au SyAGE.
La demande concernant les OAP ne sera pas prise en compte.

2.8 – RISQUES ET NUISANCES

2.8.a – Les risques naturels

Les risques naturels sont bien présents dans le rapport de présentation (page 15 à 17).

Retrait gonflement des argile :

La carte des retraits gonflement des argiles a été modifiée en fin d'année 2019 et a été arrêtée le 22 juillet 2020. À l'issue de cette modification, la commune de Champeaux est désormais concernée par un risque moyen et un risque fort plus étendu.

La cartographie présentée dans le rapport de présentation a bien été mise à jour.

Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité pour les constructions de réaliser une étude géotechnique.

Pour information voici les nouvelles dispositions réglementaires en la matière :

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

- Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

• Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

• Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

De plus, le Ministère de la Transition Écologique vient de publier une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi Elan : **"Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques".** Elle est disponible sur le site du Ministère : https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction.

Cette plaquette devra remplacer la plaquette « Les constructions en terrain argileux en Ile-de-France » présentée en annexe 8.

Dans le règlement, il conviendra de faire référence à cette annexe 8 dans les paragraphes relatifs à l'aléa retrait-gonflement des argiles (paragraphes « Rappel » du règlement des différentes zones).

Sur cette base, il conviendrait de développer et préciser dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation et le règlement) la partie relative au retrait gonflement des argiles.

2.8.b – Les risques technologiques

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. Des canalisations de transport d'hydrocarbures concernent le territoire communal. Ces canalisations sont susceptibles d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité.

Le rapport de présentation a bien pris en compte p.20-21.

Un porter à connaissance (PAC) concernant la société VERMILLON REP située sur la commune voisine de Saint-Méry, rédigé par les services de la DDT portant sur les préconisations à respecter en terme d'urbanisme a été envoyé à la mairie de Champeaux le 09 juin 2017. *(joint en annexe)*

Il conviendra obligatoirement de faire apparaître sur le plan de zonage la zone hachurée déterminée dans le PAC et d'en reporter dans le règlement les préconisations de cette zone et d'en faire mention dans le rapport de présentation.

La plaquette a été ajoutée en annexe 8 du PLU.
Une mention de la plaquette est faite en rappel des zones UA, UB, UE et 1AU.

Les périmètres des puits de pétroles ont été classés en zone N et sont identifiés au titre de l'article R151-34°2 du Code de l'Urbanisme. Le règlement autorise sous conditions les constructions et installations liées à ce type d'activité dans les secteurs identifiés.

2.10 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.10.a – Les extensions des habitations en zones agricole et naturelle

Conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU autorise les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 25m² de l'emprise au sol de la construction principale existante en zone agricole.

2.10.a – Les annexes des habitations en zones agricole et naturelle

Conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, le règlement autorise les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardin, piscines…) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m².
Elles devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives ainsi que des voies et emprises publiques.
Il conviendra de réglementer la localisation des annexes par rapport aux constructions existantes.

2.10.c – Le changement de destination des bâtiments agricoles

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le projet de PLU, les changements de destinations des bâtiments identifiés au L.151-11 du CU sont autorisés pour la diversification agricole, l'extension des logements existants sans création de nouveaux logements ainsi que l'artisanat, commerce de détail, restauration, hôtel, industrie, bureau

Ces destinations sont très larges et devront être plus précises.

L'implantation des constructions sur une même propriété en zone A et N a été réglementée.
Il n'est pas nécessaire de détailler davantage les changements de destination. L'industrie y a été interdite.

- Le courrier de Maitre Antonielle JOURDA avocate des sociétés SAMAT et SIP daté du 16 décembre 2021 :
  - Demande le classement en zone UX de la totalité de la parcelle ZL 167,alors que le projet de PLU mis à l'enquête prévoit de classer 9000 m2 en zone N.

Une partie de la parcelle ZL167 a été classée en UX (cf avis CCI)

- Le courrier de Monsieur et Madame André PIOLLET, 4 rue de la Libération à CHAMPEAUX daté du 7 décembre 2021 :
  - Demandent une modification du périmètre de zonage pour leurs parcelles ZA 12,13,14,15 et 16 en partie.

La demande ne sera pas prise en compte. Les réseaux d'eau et d'assainissement ne desservent pas la partie occidentale de la modification demandée

- Le courrier de Mme OUDIN et Mr LORENC expose plusieurs demandes ou remarques :
  - Crainte que le projet de PLU, autorisant une extension potentielle de 2,12 ha de surface à urbaniser empêche tout développement urbain au sein du village ;
  - Le PLU vise une population de 930 habitants à horizon 2030, ce qui parait beaucoup trop important ;
  - Craintes concernant des nuisances de circulations lors de la mise en place de la maison médicale et de la pharmacie au carrefour entre le CD 215 et la rue des Pourtours ;
  - Maintenir et conforter le chemin piétonnier à l'arrière de la zone 1AUa, de la rue du Moulin de Chaunoy au chemin de la Procession et la partie sud de la rue des Pourtours ;
  - Concernant le zonage : le projet de PLU fait passer une très grande partie de la zone classée actuellement N du Rû d'Ancoeur en zone AC, rendant possible des constructions à vocation agricole ou annoncée comme telle.
    Par ailleurs les pétitionnaires s'interrogent sur la prédominance des zones AC sur le territoire en lieu et place de la zone A.
  - Concernant le règlement :
    - A la rubrique « commerces et activités, les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits, il conviendrait de revoir ceci afin de permettre des hébergements touristiques tels que les locations saisonnières de courte durée.
    - Demande de reprendre le règlement de l'actuel PLU concernant le stationnement en ce qui concerne la possibilité « de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m les surfaces de stationnement qui lui font défaut… »
    - Les clôtures : est-il possible de prévoir une dérogation concernant l'obligation d'implanter la clôture à l'alignement ?

Les zones Ac ont été en partie restreintes.