

DEPARTEMENT
DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE
LECHELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 5 septembre 2005

7/14



RAPPORT DE PRESENTATION

1



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
DIAGNOSTIC.....	7
A. Cadre Général	7
1. Situation du territoire communal.....	7
B. Cadre Physique	8
1. Milieu naturel	8
1.1. Géologie et géomorphologie	8
1.2. Hydrologie.....	8
1.3. Pédologie et nature des sols.....	9
2. Paysages et Occupations du Sol	10
2.1. Les grands ensembles paysagers	10
2.2. Organisation paysagère.....	11
2.2.1. Cadre naturel.....	11
2.3. Cadre urbain et voies de communication	12
2.4. Prescriptions et enjeux paysagers.....	12
2.5. Occupations du sol	13
2.5.1. Les éléments boisés.....	13
2.6. Les terres agricoles.....	14
2.7. Les espaces urbanisés.....	15
C. Cadre Urbain	16
1. Etat initial du bâti	16
1.1. Organisation de l'urbanisation	16
1.2. Typologie du bâti.....	17
1.2.1. Le bâti ancien.....	17
1.2.2. Le bâti récent.....	17
D. Contexte socio-économique	19
1. Evolutions démographiques	19
1.1. Evolution générale.....	19
1.2. Evolution de 1954 à nos jours	19
1.3. Mouvement naturel et solde migratoire.....	20
1.4. Evolution comparée.....	20
1.5. Structures de la population.....	21
1.5.1. Evolution et répartition	21
2. Les ménages	22
3. Habitat	24
3.1. Evolution du parc de 1968 à 1999.....	24
3.2. Age du parc	25
3.3. Structure du parc	25
3.4. Les évolutions du parc.....	26
3.4.1. Taux d'occupation	26
3.4.2. Les nouvelles constructions	26
4. Economie et activités.....	28

4.1.	Population active	28
4.2.	Lieux de travail des résidents communaux	29
4.3.	Activité agricole	30
4.4.	Entreprises communales.....	31
4.5.	Commerces et services	31
4.6.	Equipements publics	31
E.	Synthèse du diagnostic	32
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT		33
A.	Les prescriptions supra-communales	33
1.	Le Schéma directeur de Provins	33
1.1.	Développement de l'urbanisation.....	33
1.2.	Préservation des milieux naturels.....	34
1.2.1.	Les espaces boisés.....	34
1.2.2.	Les espaces paysagers	35
1.2.3.	Les terres agricoles.....	35
2.	Les servitudes d'utilité publique	36
3.	Les autres éléments à prendre en compte	36
3.1.	Exploitation d'hydrocarbures	36
3.2.	Schéma départemental des carrières.....	37
3.3.	La préservation de la ressource en eau	37
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU		38
A.	Parti d'aménagement.....	38
1.	Rappel des objectifs communaux.....	38
2.	Traduction des objectifs communaux.....	38
2.1.	Habitat	38
2.2.	Activités et agriculture	39
2.3.	Equipements	39
2.4.	Milieux naturels.....	39
B.	Zonage et règlement	40
1.	Traduction des documents graphiques	40
1.1.	Territoire communal.....	40
1.2.	Village de Léchelle.....	41
1.3.	Hameaux.....	42
2.	Les zones urbaines.....	43
2.1.	La zone UA	43
2.2.	La zone UC.....	43
2.3.	La zone UX	44
2.4.	La zone UY	44
3.	Les zones d'urbanisation future.....	44
3.1.	La zone 1AU	44
3.2.	La zone 2AU	45
4.	La zone agricole	45
5.	Les zones naturelles.....	46
6.	Tableau récapitulatif des surfaces	47
C.	Autres dispositions du PLU	48

1. Espaces boisés classés	48
2. Annexes sanitaires	48
D. Mise en œuvre du PLU.....	49
1. Impact du PLU sur l'environnement	49
1.1. Maîtrise de l'urbanisation.....	49
1.2. Préservation des espaces naturels.....	49
2. Compatibilité du PLU	50
2.1. Servitudes d'utilité publique	50
2.2. Schéma Directeur de Provins	50
2.3. Schéma départemental des carrières.....	51
2.4. Plan de déplacement urbain de la région Ile de France	51
2.5. Préservation des espaces naturels et des paysages	51
2.5.1. Paysages et entrée de ville.....	51
2.5.2. Protection de la ressource en eau	52

PREAMBULE

Par délibération en date du 4 janvier 2002, le conseil municipal de la commune de LEHELLE a décidé de prescrire la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 mai 1988. La présente révision a pour objet la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions législatives et réglementaires issues des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 et Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

Article L.123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1o) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1o) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 14) « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

(...)

(L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2o) « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ». et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1 Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2 Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3 [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4 Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5 Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6 Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7 Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8 Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9 Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10 Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11 Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12 (L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » ;

13 Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans

La commune de LEHELLE est comprise dans l'aire du Schéma Directeur de Provins dont les principaux objectifs sont :

- Contribuer au développement régional
- Définir une croissance modérée de la population et de l'habitat
- Protéger l'économie agricole
- Protéger et mettre en valeur l'environnement
- Conserver et valoriser de façon rationnelle des gisements
- Développer l'emploi et les équipements
- Développer un tourisme respectueux du cadre de vie
- Améliorer les liaisons et les transports

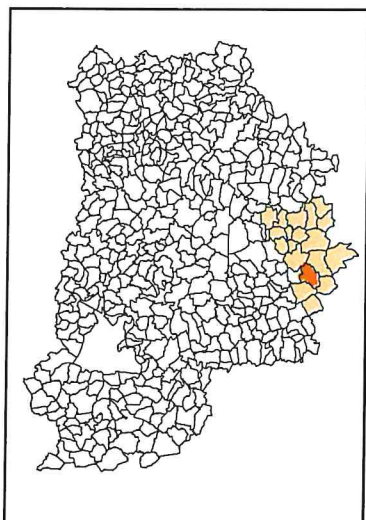
L'un des objectifs de la présente révision et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LEHELLE est de mettre en compatibilité le nouveau document d'urbanisme avec le Schéma Directeur local valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Les autres objectifs communaux sont les suivants :

- Définir les conditions d'évolution de la commune dans une logique de développement modéré et intégré
- Définir un zonage et une réglementation adaptée aux diverses entités bâties composantes du territoire communal,
- Anticiper les possibilités d'évolution et de reconversion des structures et des bâtiments agricoles
- Anticiper et définir les conditions de développement des hameaux
- Préserver les éléments naturels et les ressources locales.

DIAGNOSTIC

A. CADRE GENERAL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL



La commune de LECELLE est située à l'Est du département de Seine et Marne, dépend du canton de Villiers Saint Georges et est à proximité immédiate de PROVINS. D'une superficie de 2205 hectares la commune compte 528 habitants au recensement de 1999.

Le territoire de Léchelle s'étend sur le plateau de Brie et est essentiellement constitué de terres agricoles. Cette topographie relativement plane dont l'altitude moyenne est de 150 mètres est entaillée par la vallée de la Voulzie et le ru de la Traconne qui traverse d'Est en Ouest le territoire communal.

Les parties bâties se composent du village qui s'est installé à proximité du ru de la Traconne, occupant une position quasi-centrale par rapport au territoire communal, et de cinq hameaux : Lunay au Nord, Cormeron au Nord Ouest, Richebourg à l'Ouest, Pigey et le Plesis-Pigy au Sud.

Ces différents hameaux forment des agglomérations distinctes composées initialement de corps de fermes traditionnelles « briardes » et de constructions individuelles.

La situation géographique de Léchelle, à proximité de Provins et de son bassin d'emplois, mais également de Nogent sur Seine font de la commune un espace au positionnement stratégique par rapport aux bassins d'emplois du Nord-Ouest Aubeois et du Sud-Est Seine et Marnais. Fortement marquée par ses structures agraires, la commune a cependant évolué au fil du temps avec un changement structurel de sa population, de plus en plus composée d'actifs extérieurs.

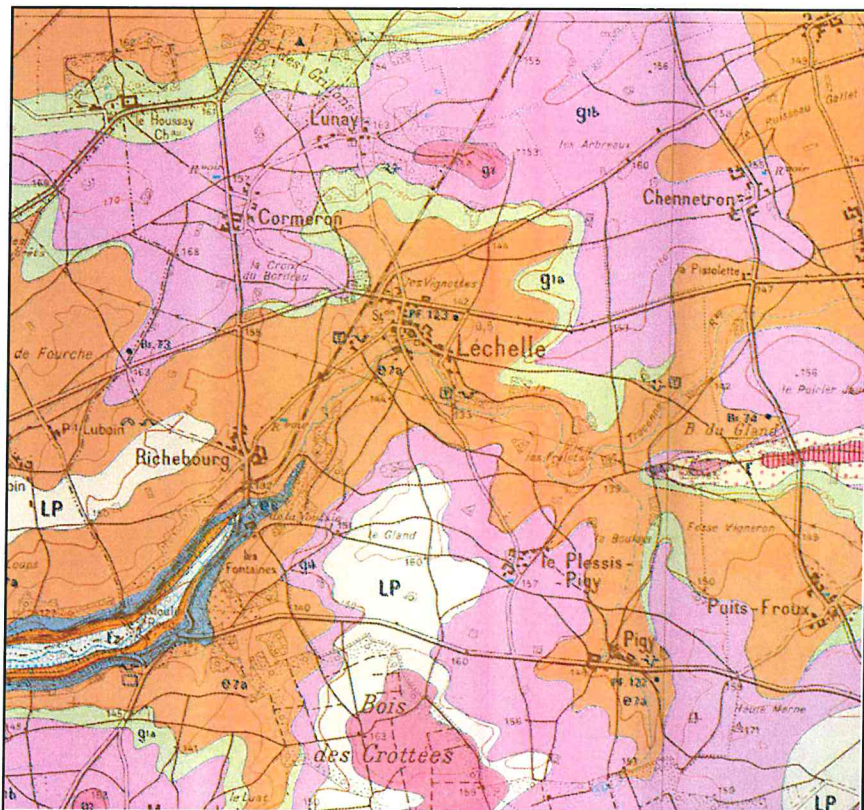
Ce positionnement privilégié permettant de bénéficier de la proximité d'un centre urbain, également chef lieu d'arrondissement, et des pôles d'emplois proches, ainsi qu'un environnement ayant conservé son caractère rural et agricole sont autant d'atouts pour une attractivité communale qui induit à terme une pression foncière relativement forte à l'échelle de la commune.



B. CADRE PHYSIQUE

1. MILIEU NATUREL

1.1. Géologie et géomorphologie¹



La géologie communale est caractérisée par les formations du Tertiaire composée pour l'essentiel de formations calcaires plus ou moins marneuses sur lesquelles reposent des argiles et meulière de Brie. Ces ensembles étant ponctuellement recouverts par des limons des plateaux.

La géomorphologie communale se caractérise par un paysage de plateau aux faibles amplitudes altimétriques entaillé plus ou moins profondément par le réseau hydrographique. Les principales inflexions du relief communal sont

observées au niveau de la vallée de la Voulzie qui a profondément creusée les couches calcaires dès sa résurgence pour s'écouler vers l'Ouest en direction de Provins.

En raison de la nature calcaire des substrats du plateau, l'eau est peu perceptible dans le paysage communale, le ru de la Traconne marque peu le paysage dans sa traversée du territoire communal et ce n'est qu'au niveau des sources de la Voulzie au l'hydrographie conditionne la géomorphologie, avec un vallon entaillant de manière marqué le plateau pour développer dans sa parties Ouest au niveau des communes de Saint Brice et de Provins une vallée.

1.2. Hydrologie

La ressource en eau à l'échelle de la commune est fortement conditionnée par la nature calcaire du sous-sol et sa forte perméabilité. L'eau superficielle est toutefois présente au sein de cet espace au travers du ru de la Traconne, de quelques cours d'eau intermittents alimentés par des fossés de drainage et de la Voulzie qui prend sa source sur la commune.

La géologie locale conditionne l'hydrogéologie par le positionnement des niveaux perméables. Les couches argileuses en bloquant les infiltrations conditionnent les potentialités

¹ BRGM : carte géologique et notice XXVI-16 Provins

La commune de Léchelle est concernée par un centre de pompage destiné à l'alimentation en eau potable de la Ville de Paris, située au niveau des sources de la Voulzie. L'importance de cette ressource pour l'alimentation de l'agglomération parisienne a conduit à l'élaboration de périmètre de protection des sources de la Voulzie qui ont une incidence sur le territoire communal.

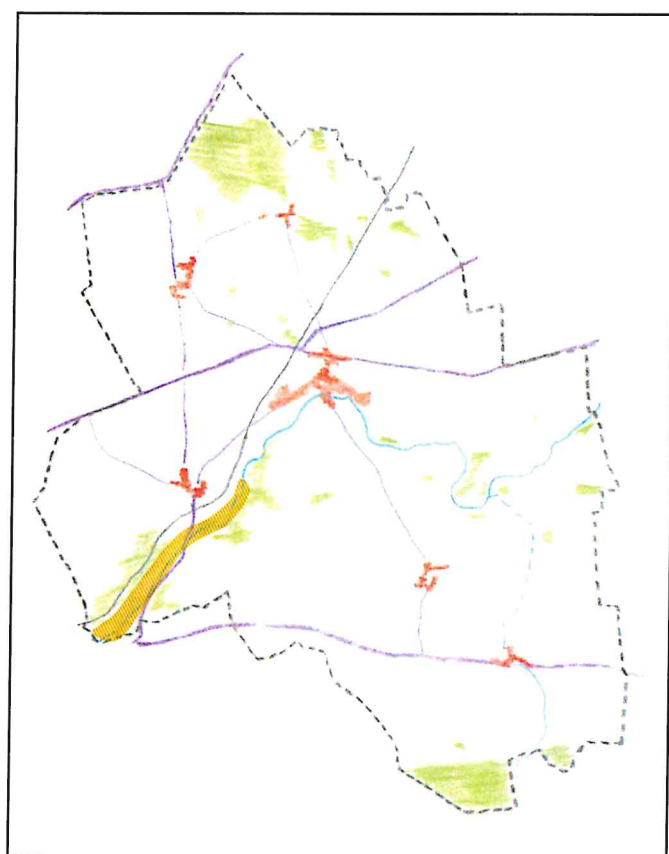
C'est au sein de ces vastes espaces que s'est développée l'agriculture caractéristique de la Brie, avec de vastes parcelles en champs ouverts dévolues aux cultures céréalières et betteravières et une quasi-absence de prairies et pâtures ; les boisements étant repoussés sur les marges externes dans les secteurs plus pentus ou plus lourds et moins fonctionnels pour une mise en culture.

2. PAYSAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Le paysage communal est fortement conditionné par cette géomorphologie de plateau offrant de fortes potentialités à l'activité agricole, influant directement sur les éléments et la composition paysagère de Léchelle.

2.1. Les grands ensembles paysagers

La commune de Léchelle est typique du paysage de plateau de la brie. Cette structure plane avec peu de variations au sein du relief offre de vastes panoramas sur les espaces alentours. Largement occupés par des terres agricoles le plateau est cependant entrecoupé par la vallée de la Voulzie qui génèrent un paysage spécifique plus accidenté et boisé. De même des ensembles boisés de tailles variables ponctuent le territoire communal.



-  Bois et forêts
-  Cours d'eau (ruisseaux, fossés)
-  Zones bâties
-  Routes
-  Voie ferrée
-  Coteaux

Le paysage communal pourrait être simplifié en une seule entité le plateau ; toutefois de nombreux éléments viennent ponctuer la platitude de cet espace. Les formes d'occupation du sol déterminent une typicité et des variations dans la perception générale du paysage communal.

Les divers éléments composants l'occupation générale des sols permettent

de définir différentes entités paysagères.

2.2. Organisation paysagère

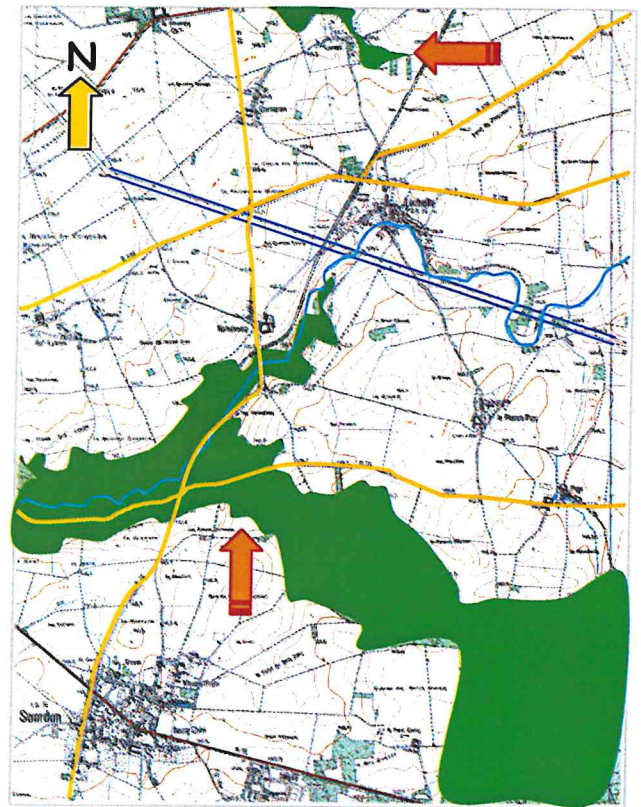
2.2.1. Cadre naturel

Le paysage est essentiellement composé de surfaces homogènes telles que les grandes cultures céréalières.

Deux massifs boisés, l'un au nord et l'autre au sud ponctuent cette étendue agricole. L'espace est totalement ouvert et très géométrique.

Sa relative platitude permet d'apercevoir le paysage environnant sur plusieurs kilomètres. Le regard est alors arrêté par des bandes boisées ou des zones légèrement vallonnées, lesquelles créent de petites dépressions. Ces dernières donnent un nouvel élan et viennent ponctuer les terres agricoles.

Les zones plates permettent difficilement d'évaluer les distances. Les champs s'aplatissent et ressemblent à des formes géométriques successives sans donner de relief au paysage.

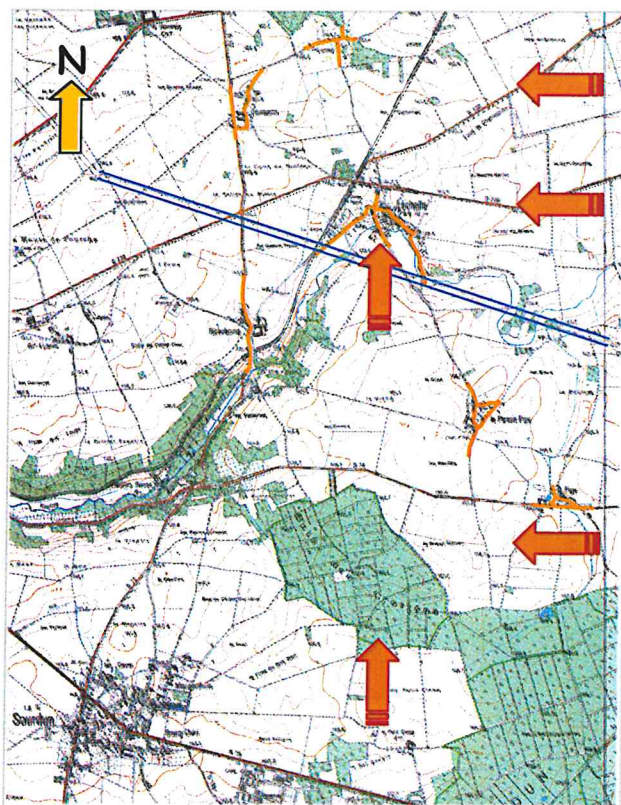


Cependant quelques éléments verticaux contrastent ce paysage et provoquent une certaine profondeur tels que les piliers EDF ou les constructions...

Les surfaces boisées en milieu de terres agricoles enrichissent indubitablement le paysage.



2.3. Cadre urbain et voies de communication



LECHELLE se trouve au croisement des axes reliant la Commune à LUNAY, RICHEBOURG, et PLESSIS PIGY.

Quatre Départementales quadrillent le paysage : La D74 reliant PIGY à PROVINS, la D78 reliant SOURDUN à CORMERON en passant par RICHEBOURG, la D236 reliant VILLENAUXE LA GRANDE à PROVINS et la D100 reliant LECHELLE à la Commune de Louan-Villegruis-Fontaine

L'urbanisation ancienne s'est développée de façon linéaire au sud de la Départementale 236 en ce qui concerne LECHELLE, avec une frange s'étendant le long de la voie reliant la Commune à PLESSIS PIGY.

L'urbanisation récente accentue cet effet de ligne, avec l'implantation de nouvelles constructions à l'Ouest, en direction de RICHEBOURG et à l'Est en direction de

PLESSIS PIGY.

Le croisement de la Départementale 236 avec la RD100 marque l'interruption de cette dernière.

L'implantation de très grosses exploitations agricoles caractérisent LECHELLE ainsi que les hameaux. C'est essentiellement autour de ces constructions que sont développées les espaces urbanisés de la commune.



2.4. Prescriptions et enjeux paysagers

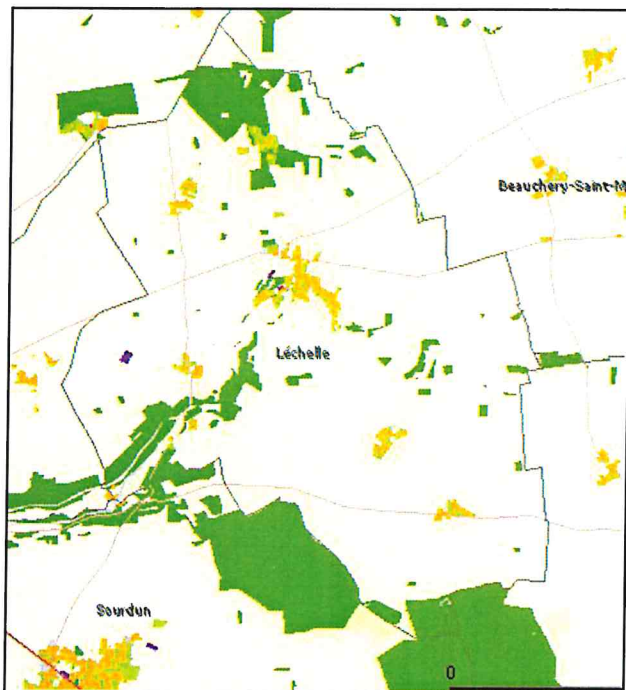
La nature topographique de la commune et l'ouverture majeure de l'espace sont les caractéristiques de la région naturelle de la Brie, l'objectif n'est pas de conduire à un cloisonnement du paysage, mais plus d'assurer la préservation des éléments ponctuels du paysage, en particulier les haies et boqueteaux qui ponctuent les terres agricoles et assurent une protection pour la faune.

Dans ce cadre les boisements présents autour du hameau de Lunay sont tout particulièrement à prendre en compte dans une logique de préservation du paysage, Le projet de Plan Local d'Urbanisme se devra de définir les conditions optimales de préservation de ces espaces.

Par ailleurs dans une logique de préservation du patrimoine bâti caractéristique de la Brie, l'entretien et la mise en valeur des grandes fermes pourra être envisagé grâce aux conditions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

De même dans un souci de renforcement des perceptions paysagères il pourrait être intéressant dans le cadre d'une requalification paysagère de la commune de définir l'implantation d'arbres d'alignement le long des axes routiers, en particulier aux abords des espaces bâtis. Ces alignements permettraient d'accompagner les entrées du village et des hameaux, de rythmer le paysage et de souligner le tracé des voies de communication à l'échelle du territoire.

2.5. Occupations du sol³



Le territoire de la commune est caractérisé par la prépondérance des terres agricoles dans les types d'occupation du sol.

D'autres formes d'occupation des sols sont toutefois relevées à l'échelle de la commune, il s'agit des bois et forêts qui ponctuent et maillent le territoire et des espaces bâtis disséminés sur l'ensemble de l'aire communale.

2.5.1. Les éléments boisés

Les boisements sont le plus souvent présents de façon ponctuelle au sein du territoire, il s'agit de bois et bosquets ; toutefois des boisements plus conséquents sont présents sur les bordures Nord et Sud de la commune et en accompagnement de la vallée de la Voulzie.

Au Nord du territoire le Bois des Grillons et ses extensions créé un espace paysager intéressant autour du hameau de Lunay, cet espace est d'autant plus intéressant dans la perception paysagère de la commune qu'il donne une impression d'écrit de verdure tout autour et aux abords du hameau à la différence des autres entités bâties qui ponctuent les terres agricoles de la commune.

Au Sud le Bois des Crottées fait parti du vaste ensemble boisé de la forêt de Sourdun et trouve son prolongement dans les boisements d'accompagnement du coteau le long de la vallée de la Voulzie. Dans ce cadre il convient de rappeler que ce vaste ensemble boisé est identifié comme un massif boisé de plus de 100 hectares à l'échelle du Schéma Directeur

³ © IAURIF - 2005

Régional et que des prescriptions particulières s'appliquent au droit des lisières de ces boisements.

Il convient toutefois de noter que les boisements ne sont pas seulement disséminés au travers du territoire communal, quelques vergers et plantations arbustives accompagnent les zones bâties. Ces espaces de transition avec les parcelles agricoles seront tout particulièrement à préserver.



En effet, ces boisements permettent de définir des espaces de transition entre les parties bâties et les espaces découverts des terres de cultures, atténuant les effets d'opposition et facilitant l'insertion dans le paysage des constructions.



2.6. Les terres agricoles

Représentant la forme d'occupation des sols la plus importante à l'échelle de la commune, ces espaces cultivés se caractérisent par une certaine monotonie qui est toutefois atténuée par les variations des cycles végétatifs et les assolements différents entre les parcelles, donnant une impression de mosaïque végétale.

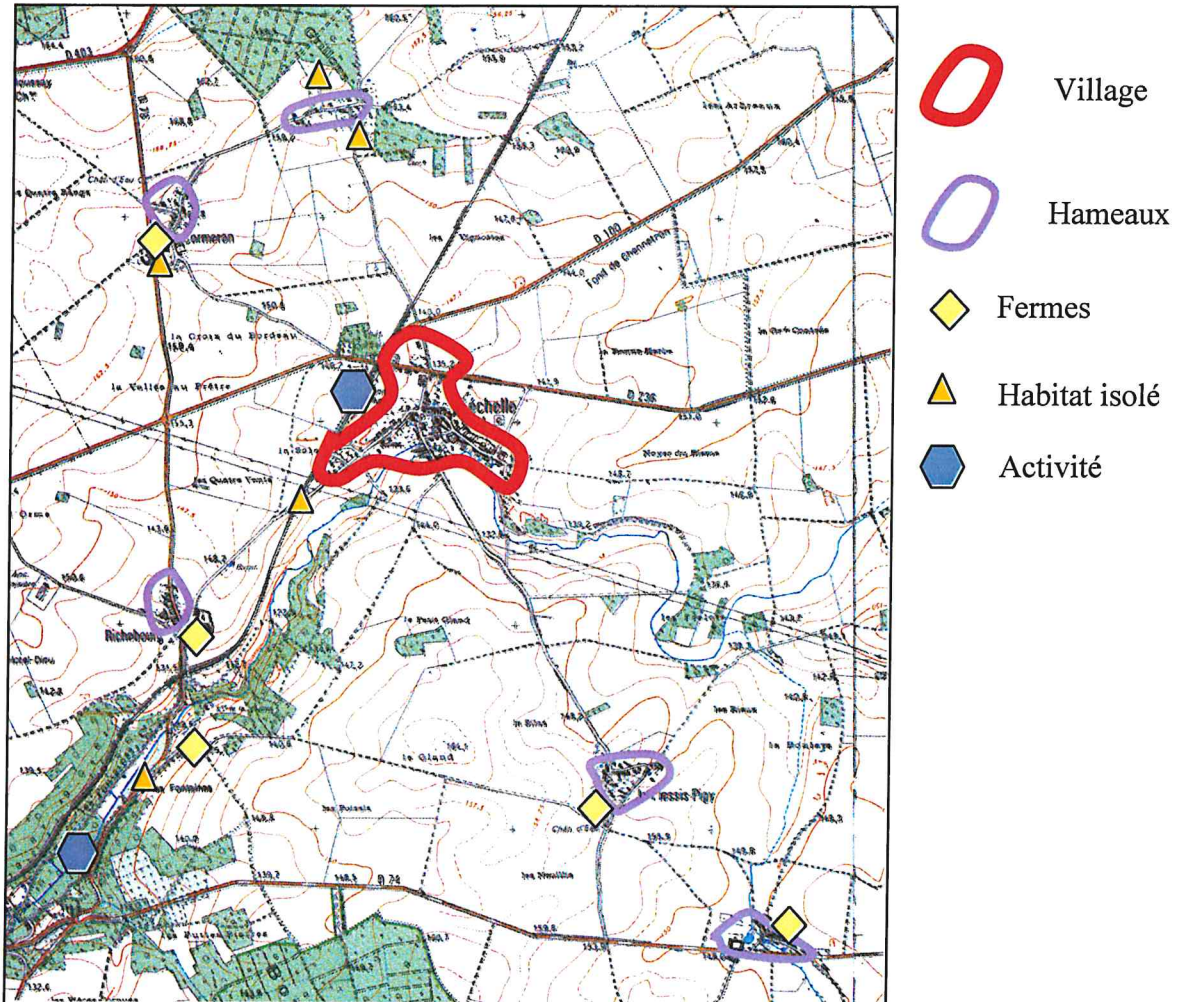


Ces espaces sont tout particulièrement à préserver en raison de la richesse économique qu'ils représentent, un zonage et une réglementation adaptée seront à définir dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.



2.7. Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés de la commune peuvent être distingués selon trois types, le village avec un bâti dense où les constructions se sont développés le long des voies en complément de grandes fermes, les hameaux dont l'origine agricole transparait encore fortement avec la présence de fermes briardes autour desquels s'est développée une urbanisation ponctuelle et peu dense, et enfin les constructions ponctuelles peu présentes sur la commune.



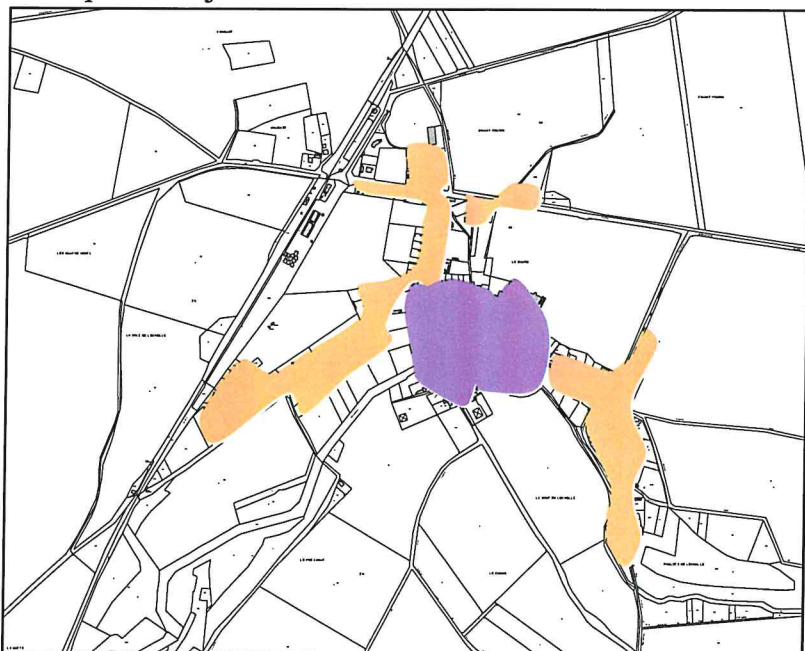
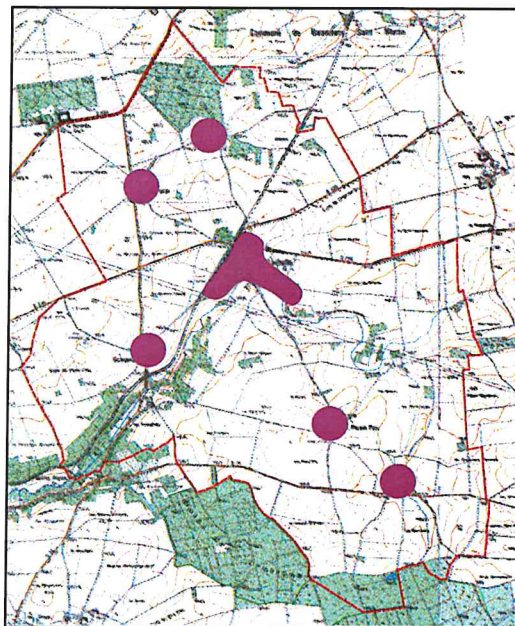
C. CADRE URBAIN

1. ETAT INITIAL DU BATI

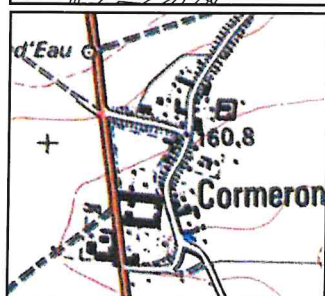
1.1. Organisation de l'urbanisation

La commune de Léchelle est composée de plusieurs entités bâties composées à la fois par le village de Léchelle et les hameaux de Cormeron, Lunay, Pigy, Plessis-Pigy, et Richebourg. Quelques constructions isolées sont présentes au sein de cet espace, il s'agit d'une maison d'habitation, de fermes plus ou moins éloignées des hameaux et des constructions dépendant des Eaux de Paris.

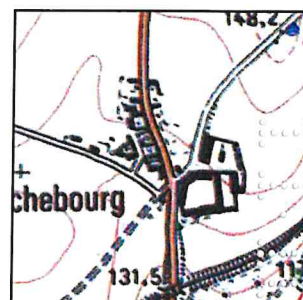
Le village de Léchelle est situé en position quasi-centrale par rapport au territoire communal. Sa composition initiale qui s'appuyait sur le regroupement de fermes autour de l'église s'est au fil du temps développée d'une part, sous la forme d'implantation ponctuelle par extension progressive le long des axes de circulation et d'autre part, sous la forme d'opérations groupées qui se sont adjointes aux parties déjà urbanisées.



Les extensions les plus récentes venant compléter cette trame soit par adjonction ponctuelle de bâtiment en continuité des voies de circulation, soit par le comblement d'espaces vides au sein de la trame urbaine.



Les hameaux se caractérisent plus par une urbanisation d'opportunité au fil du temps ; l'origine de chacune de ces entités bâties s'appuie sur un corps de ferme auquel sont venues s'adjoindre des constructions individuelles.



1.2. Typologie du bâti

1.2.1. Le bâti ancien

Le bâti ancien est typique du bâti briard avec deux grands types de construction, la ferme briarde sur cour et les maisons individuelles.

Le bâti ancien est le plus souvent implanté perpendiculairement ou parallèlement aux voies de circulation, les matériaux récurrents sont la pierre calcaire et le grès avec l'utilisation de la brique en chaînage et en soulèvements des ouvertures

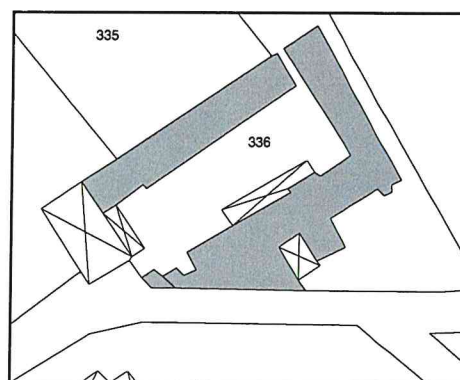


Les couvertures sont le plus souvent à deux pans sans croupes et recouvertes de tuiles de terre cuite.

Les fermes sont le plus souvent organisées autour d'un espace fermé, clos par les bâtiments d'exploitation, quelquefois lorsque les bâtiments ne ferment pas totalement l'espace, cet ensemble est clos par des hauts murs.



Le corps de logis occupe le plus souvent la partie faisant face à l'entrée et les bâtiments fonctionnels (anciennes étables aujourd'hui désaffectées et granges) s'implantent sur le pourtour d'une cour quelquefois



pavée.

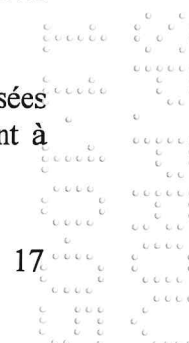
1.2.2. Le bâti récent

Les constructions récentes se sont soit réalisées sous la forme de lotissement soit sous la forme d'habitations individuelles réalisées au gré des opportunités foncières et des disponibilités présentes au sein de la trame urbaine communale.



Le développement du bâti récent s'est fait le plus souvent en totale abstraction de l'organisation originelle du village, tout particulièrement en ce qui concerne les opérations d'aménagement qui se sont implantées le plus souvent aux extrémités du village.

Les constructions individuelles réalisées ponctuellement correspondent le plus souvent à



une occupation de dents creuses ou à des extensions le long des axes de communication.

Le bâti récent est le plus souvent implanté en milieu de parcelle sans souci de composition avec l'organisation urbaine originelle



Les constructions récentes comportent le plus souvent un niveau et des combles aménageables, parfois un sous-sol. Ce type de bâti se caractérise plus par une hétérogénéité dans les clôtures tant dans les matériaux utilisés que les types de séparation.

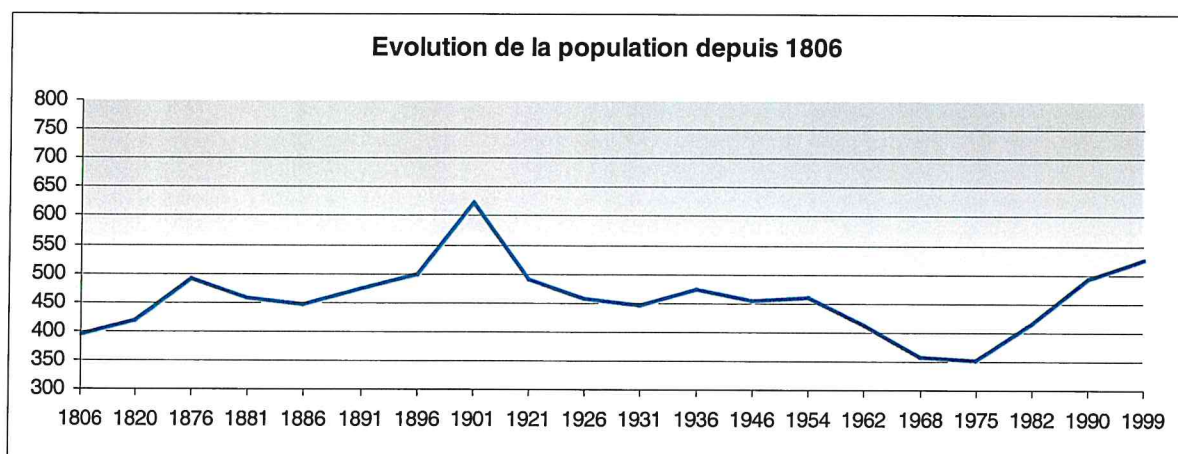
D. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données statistiques fournies dans les chapitres suivants sont issus des recensements de la population de 1999 et précédents, ainsi que de données fournies par la commune.

1. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

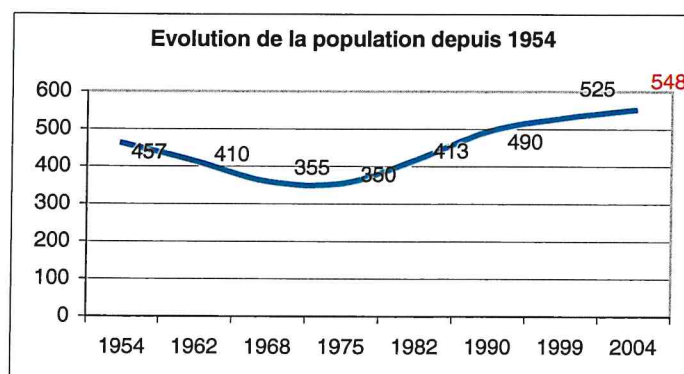
La commune de Léchelle compte 525 habitants au recensement de 1999, et les estimations communales laissent supposer une population de 548 habitants en 2004.

1.1. Evolution générale



L'analyse de la population communale au cours des deux derniers siècles permet d'observer une évolution de la population communale relativement homogène au cours du temps. Durant tout le XIX^e S. la population a progressé de façon relativement continue. C'est à l'aube du XX^e que la tendance s'inverse et que la commune commence à perdre des habitants. Cette déprise démographique va se poursuivre jusqu'à la fin des années 70. A partir de 1975 la baisse se stabilise et depuis 1982, on assiste à une croissance continue et soutenue de la population communale.

1.2. Evolution de 1954 à nos jours



migratoire.

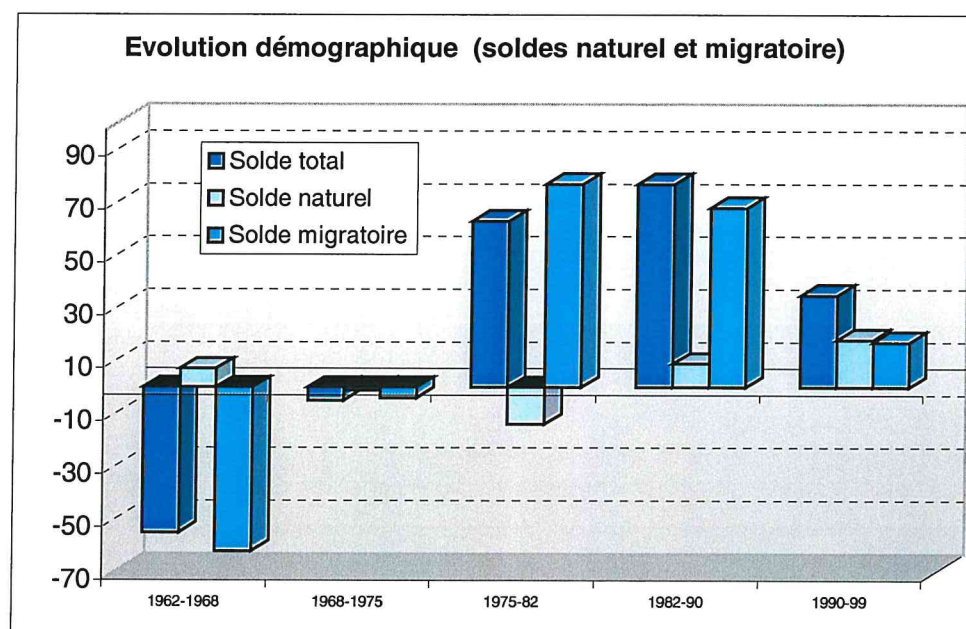
Après un mouvement de régression continu depuis plusieurs décennies, la population de Léchelle a augmenté à partir de 1975. Cette progression s'est faite de manière soutenue et continue jusqu'à aujourd'hui. Toutefois la progression au cours des dernières années tend à se réduire. Cette diminution étant pour l'essentiel due à une forte diminution du taux de variation du au solde

	1962-1968	1968-1975	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel	-2,38	-0,20	2,38	2,16	0,77
Taux de variation du au solde naturel	0,3	-0,04	-0,53	0,25	0,4
Taux de variation du au solde migratoire	-2,68	-0,16	2,91	1,91	0,37

1.3. Mouvement naturel et solde migratoire⁴

Les phases de diminution de population jusqu'en 1975 s'expliquent par un solde migratoire négatif, correspondant à des départs vers d'autres communes, très largement supérieurs aux arrivées de nouveaux habitants. Les causes de ces départs peuvent être à la fois dues à un transfert de population vers l'Ouest du département à proximité du bassin d'emplois parisien

et à des restructurations au niveau du bassin d'emplois de Provins.



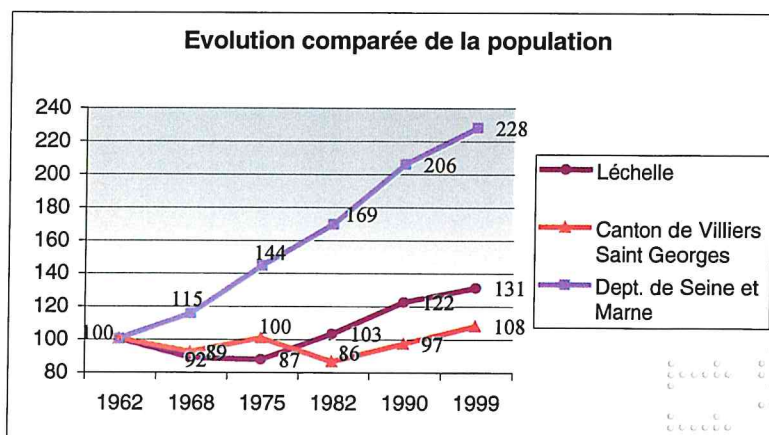
Dès 1968, même si la population est toujours en baisse une nouvelle tendance tend à s'amorcer qui prendra sa pleine ampleur dans les années 80. A partir de 1975 le solde total de la population devient

excédentaire grâce au solde migratoire et l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

A partir de 1982, cette apport de population permet d'avoir un solde naturel positif ; cette tendance au rajeunissement de la population va se poursuivre jusqu'au début des années 90.

1.4. Evolution comparée

L'analyse comparée de la population communale, avec les évolutions de la population cantonale et départementale, permet de distinguer une évolution locale (commune et canton) incomparable avec l'explosion démographique qu'a connu le département de Seine et Marne au cours des quarante dernières années.



⁴ Solde migratoire : différence entre arrivées de nouveaux habitants et départs
Solde naturel : différence entre naissances et décès

Les populations communales et cantonales ont certes augmentées depuis les années 60 ; toutefois cette évolution est plus récente (milieu des années 70 pour Léchelle et années 80 pour le canton).

Le positionnement du canton de Villiers Saint Georges à l'Est de la région Ile de France, dans un secteur bénéficiant de desserte moins aisées vers le bassin d'emplois francilien est une des explications à cette progression moins importante. Par ailleurs le caractère rural affirmé de cette région est également une des raisons à cette moindre progression.

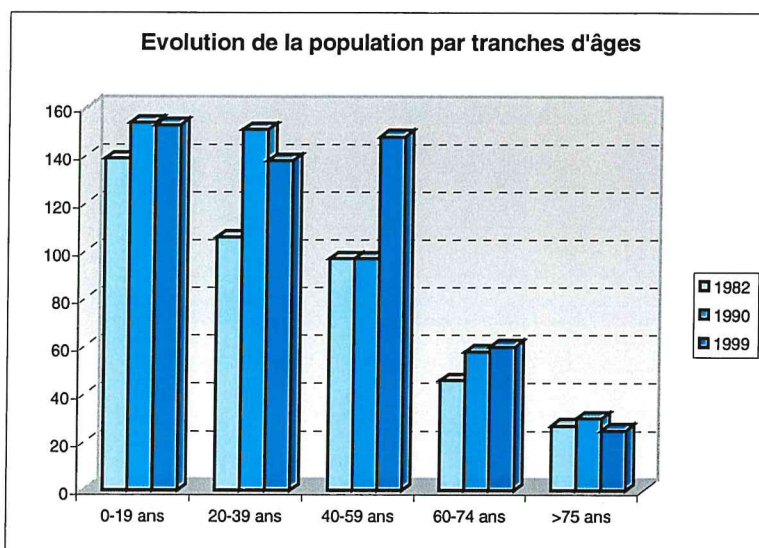
1.5. Structures de la population

1.5.1. Evolution et répartition

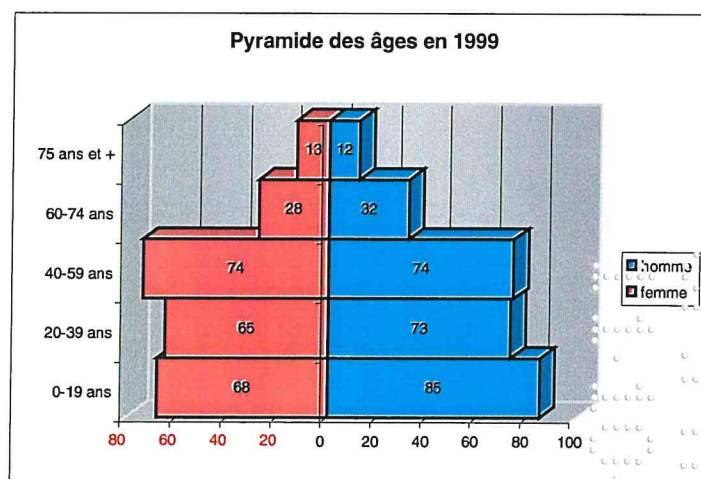
L'analyse de la structure par âge de la population communale retranscrit un rajeunissement générale de la population depuis 1982. ce rajeunissement fut dans un premier temps la résultante d'un solde migratoire positif avec l'installation d'une population jeune et active sur la commune. Cette progression est particulièrement remarquée au niveau de la tranche des 20-39 ans qui a fortement progressée entre 1982 et 1990. Cette progression s'est accompagné d'une augmentation des moins de 20 ans ; en effet c'est à partir des années 80 que le solde naturel communal redevient positif.

Cette caractéristique s'explique par l'arrivée d'une population jeunes en couples avec quelquefois des enfants et qui ont fondé leur foyer sur la commune. Toutefois les évolutions récentes de la population peuvent laisser supposer à un vieillissement général de la population communal ; en effet, la part des 40-59 ans et des plus de 60 ans est en augmentation. Cette augmentation s'accompagne d'une diminution progressive des 20-39 ans et des moins de 20 ans.

A terme il est à craindre un vieillissement progressif de la population communale, ce vieillissement étant lié à l'absence de renouvellement par l'apport de nouveaux habitants.



L'analyse de la répartition communale en 1999 donne encore pour la commune l'image d'une population jeunes les moins de 20 moins représentant encore la classe d'âge la plus importante (29,14 % de la population totale). Toutefois une analyse plus fine de la répartition de la population identifier dans le tableau ci-après permet de dégager les tendances suivantes.

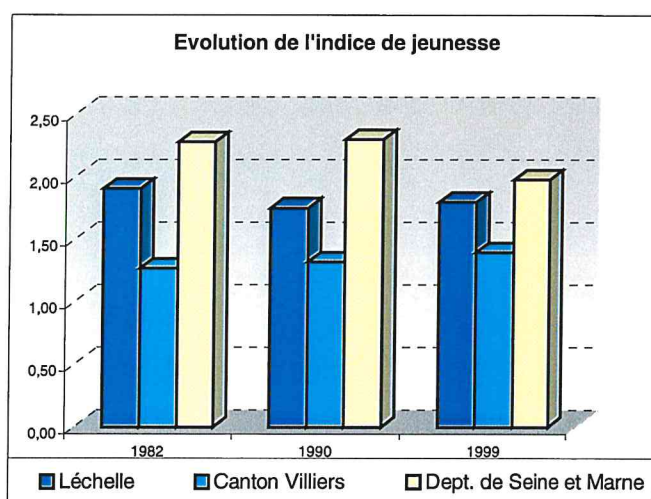


	1982	1990	1999
0-19 ans	33,66%	31,43%	29,14%
20-39 ans	25,67%	30,82%	26,29%
40-59 ans	23,49%	19,80%	28,19%
60-74 ans	11,14%	11,84%	11,43%
>75 ans	6,54%	6,12%	4,76%

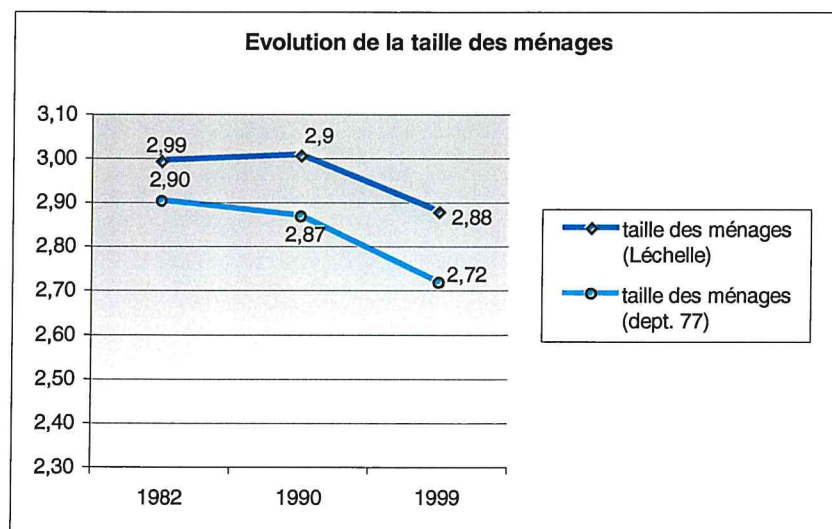
Malgré un indice de jeunesse relativement important par rapport au canton de Villiers Saint Georges, la commune de Léchelle voit sa part des moins de 20 ans diminuer progressivement au cours des trente dernières années (de plus de 33 % à moins de 30 %), et en parallèle la part des 40-59 ans tend à augmenter (de 23 % à plus de 28 %). Associée à la diminution des 20-39 ans au cours de la période 1990-1999, il apparaît nettement que la population communale connaît un net vieillissement qui aura tendance à s'accroître dans les années à venir. Cette accentuation étant essentiellement liée à un manque de capacité d'accueil au niveau de la commune.

L'analyse de l'indice de jeunesse⁵ ne traduit pas de façon flagrante ce vieillissement ; en effet bien qu'inférieur à l'indice départemental, les indices de jeunesse de Léchelle mais également du canton de Villiers Saint Georges sont en légère augmentation.

Cette progression pour la commune de Léchelle est essentiellement due à une baisse des plus de 75 ans qui vient fausser la perception de l'indice de jeunesse. En effet l'analyse des tranches d'âge caractérise bien un vieillissement progressif de la population.



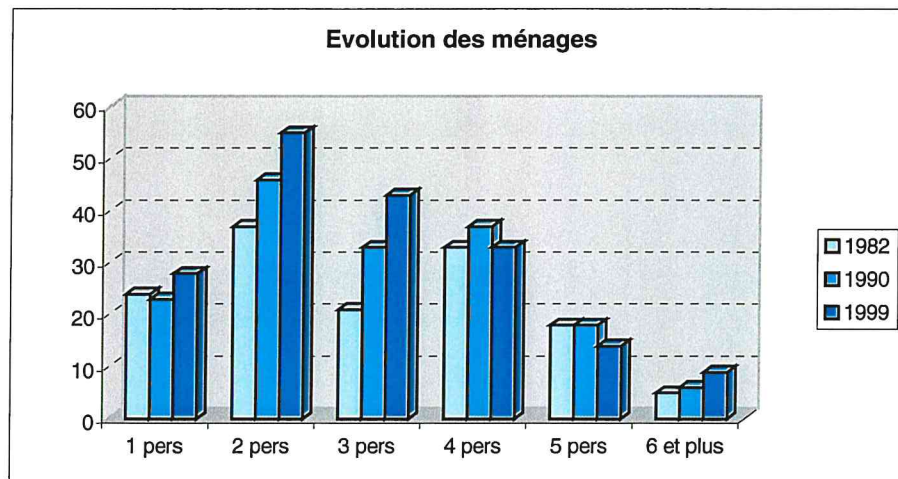
2. LES MENAGES



A l'image des évolutions nationales et départementales, la taille des ménages est en diminution à l'échelle de la commune. Cette réduction est classique et correspond à une évolution normale, liée à la diminution du nombre d'enfants par foyer.

⁵ indice de jeunesse : population des moins de 20 ans/ population des plus de 60 ans

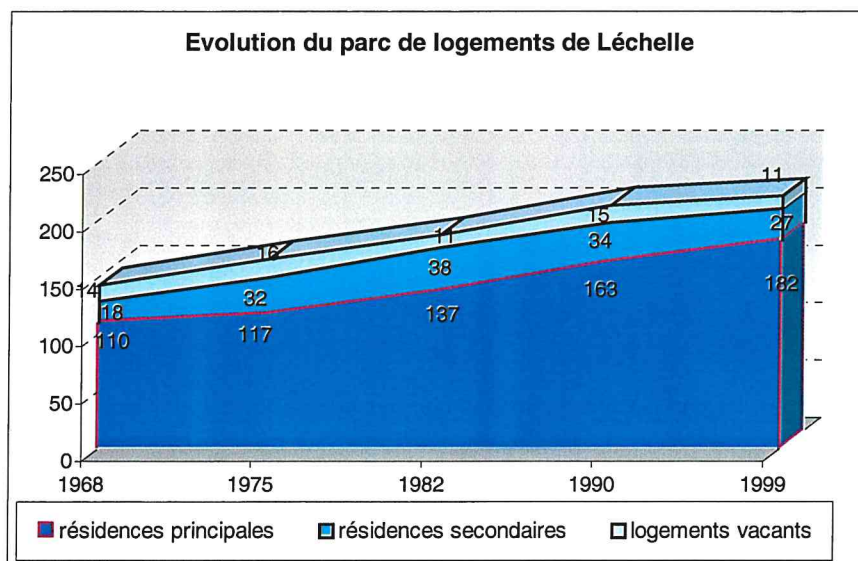
La structure de l'évolution des ménages laisse apparaître une diminution de la taille des ménages de plus de 4 personnes et une augmentation des ménages de 1 à 3 personnes. Cette évolution est également caractéristique d'un vieillissement progressif de la population. En effet les ménages de 1 à 2 personnes correspondent le plus souvent à des couples retraités ou en fin d'activités dont les enfants ont quitté le foyer.



Seuls les ménages de 3 personnes sont en progression, il s'agit pour l'essentiel de foyer en cours de décohabitation qui comportaient d'autres personnes auparavant.

3. HABITAT

3.1. Evolution du parc de 1968 à 1999

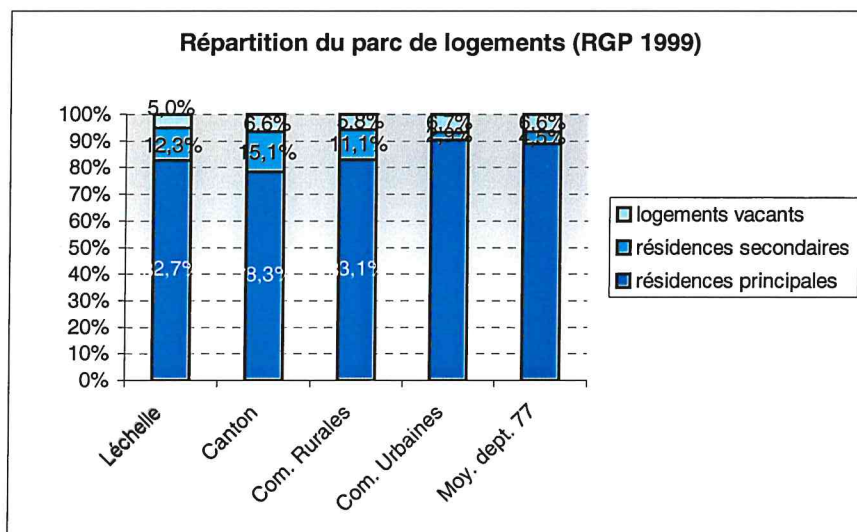


220 logements sont recensés sur la commune en 1999. Le parc se caractérise par son homogénéité et son évolution constante.

Cette évolution est essentiellement due à la création de nouveaux logements et la réintégration en résidences principales de certaines résidences secondaires.

Les résidences principales représentent plus de 80 % du parc total, les résidences secondaires environ 15 % et les logements vacants 5%. Cette structure du parc de logement est à comparer aux moyennes cantonales et des communes rurales.

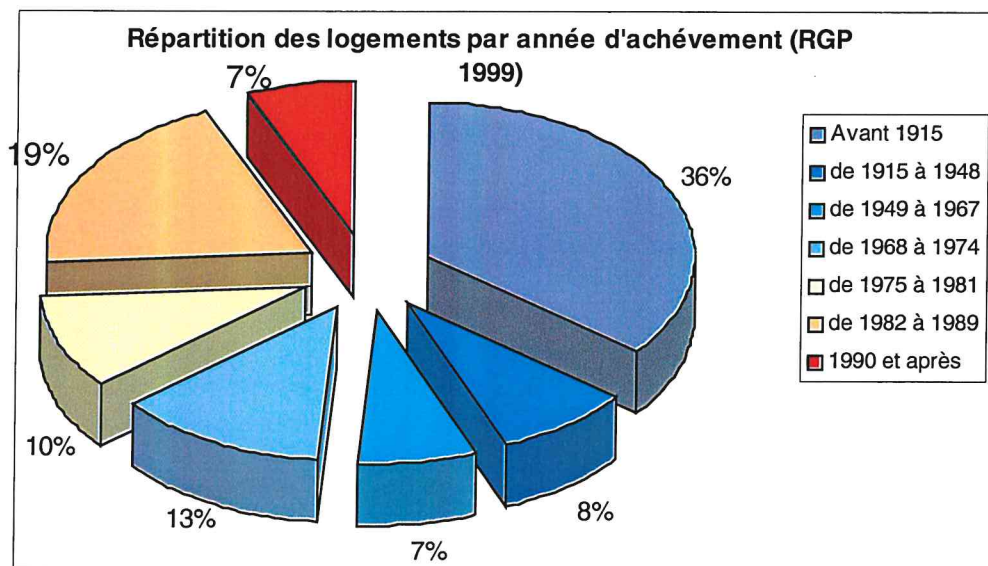
La part des résidences secondaires est relativement importantes mais est en diminution par rapport aux décennies précédentes. En effet après une forte progression au début des années 70, ces dernières sont en diminution depuis le début des années 90. Cette diminution s'explique d'une part par une installation définitive de certains résidents sur la commune soit lors de leur retraite, soit en continuant à exercer leur activité professionnelle à l'extérieur ; et d'autre part par une pression immobilière de plus en plus marquée sur le secteur du Provinois qui conduit les propriétaires de résidences secondaires à vendre pour rechercher de nouvelles résidences dans d'autres secteurs plus éloignés de la région parisienne.



Le parc vacant est quant à lui assez constant, il ne représente actuellement que 5 % du parc total, ce qui est nettement inférieur au moyenne cantonale et départementale. Cette relative faiblesse du parc traduit une pression immobilière sur le secteur et le caractère recherché de la commune à proximité de Provins.

Par ailleurs la commune de Léchelle a fait l'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de 2002 à 2004. Cette opération a vu la réalisation sur la commune de 1 logements locatifs par une reprise du parc vacant et l'amélioration de 6 résidences principales

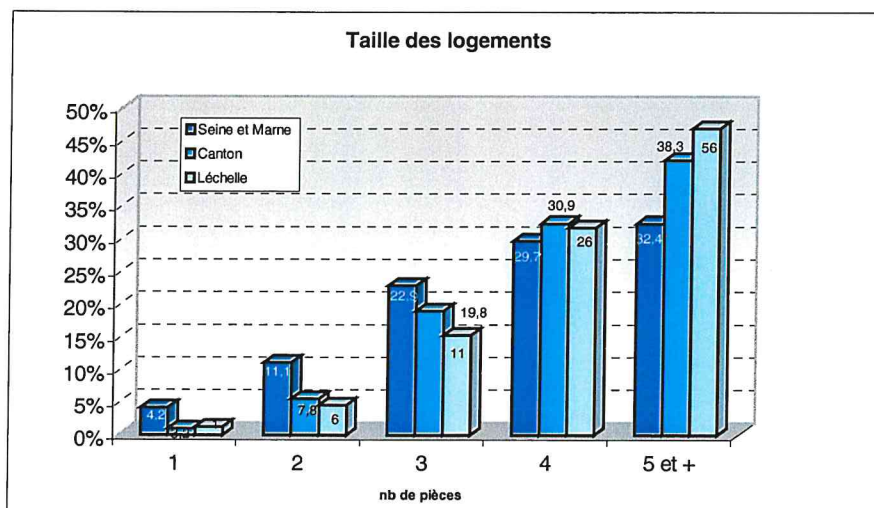
3.2. Age du parc



Pratiquement la moitié du parc de logement de Léchelle est postérieur à la fin des années 60. Cette relative jeunesse du parc de logements s'explique par la mise en œuvre de diverses opérations d'aménagement sous forme de lotissement depuis les années 70 et plus particulièrement dans les années 80. C'est cette offre de terrains constructibles qui a permis le renversement de la tendance démographique déficitaire. En effet c'est à partir de 1975 que la population communale commence à croître de nouveau.

3.3. Structure du parc

Le parc de logement communal est exclusivement constitué de maison individuelles, avec une prépondérance de propriétaires.

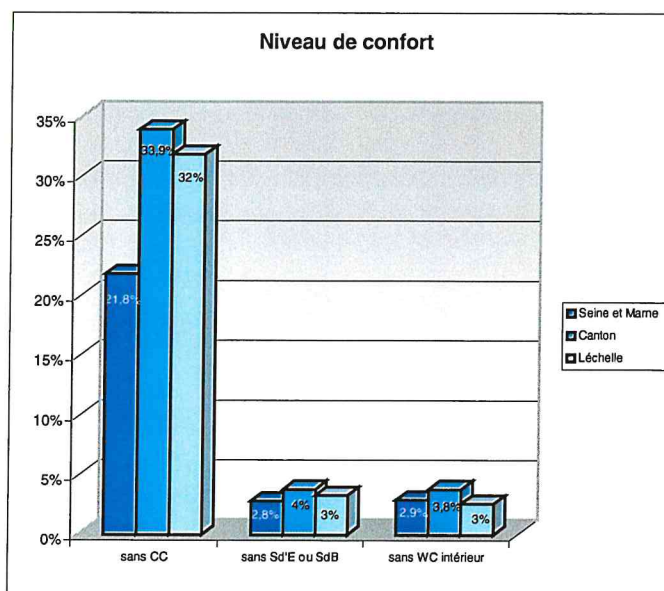


Léchelle se caractérise par des logements individuels le plus souvent en propriété et de grandes tailles. En effet les logements de 5 pièces et plus représentent plus de la moitié du parc communal.

Le parc communal présente également un bon niveau de confort ; en effet, moins de 3 % du parc ne possède aucun élément de confort. Il s'agit essentiellement de logements vacants.

La part de logements locatifs reste faible à l'échelle de la commune, ce parc ne représente que 12 % du parc total et est exclusivement constitué par le parc privé.

Le peu de logements locatifs sur la commune (23 au total en 1990 comme en 1999) peut être un frein au développement communal et une des raisons de la stagnation démographique qui tend à se dessiner. En effet le parc locatif permet un renouvellement plus rapide de la population.



3.4. Les évolutions du parc

L'évolution du parc entre 1990 et 1999 se caractérise par une augmentation en valeur absolue de 12 logements, une analyse plus fine de cette évolution permet de distinguer une hausse en valeur absolue de 9, pour les résidences principales, de – 7 pour les résidences secondaires et – 4 pour les logements vacants

3.4.1. Taux d'occupation

Le taux d'occupation s'obtient par le rapport du nombre d'habitants sur le nombre de logements pour une période déterminée. Sur la commune le taux d'occupation en 1990 était de 2,31 et en 1999 de 2,38. Cette hausse traduit une augmentation de la population communale liée aux naissances. En effet c'est l'agrandissement des familles qui conditionne la hausse de ce taux d'occupation.

3.4.2. Les nouvelles constructions

Le nombre de permis de construire déposés en mairie de Léchelle depuis 2000 se répartit de la façon suivante : 2000 =0, 2001=7, 2002=4, 2003=6, 2004= 4.

Ces données sont toutes constructions confondues, en moyenne sur 10 ans il peut être estimé à 2 constructions neuves à vocation d'habitat par an. Cette valeur s'explique particulièrement ne raison du peu d'opportunité foncière actuelle.

L'analyse statistique des évolutions démographiques de la commune de Léchelle laisse apparaître, malgré une progression constante de la population, un vieillissement progressif de la structure de la population communale. Sans être inquiétante à court terme ce vieillissement traduit des difficultés communales à accueillir de nouveaux habitants. En effet les phases de croissance de la population sont pour l'essentiel dues à la création de nouveaux logements sur la commune ; ces créations ont le plus souvent été réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Commune rurale tant dans sa typologie que dans son fonctionnement, Léchelle peut toutefois envisager dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme de définir des espaces d'extension d'urbanisation.

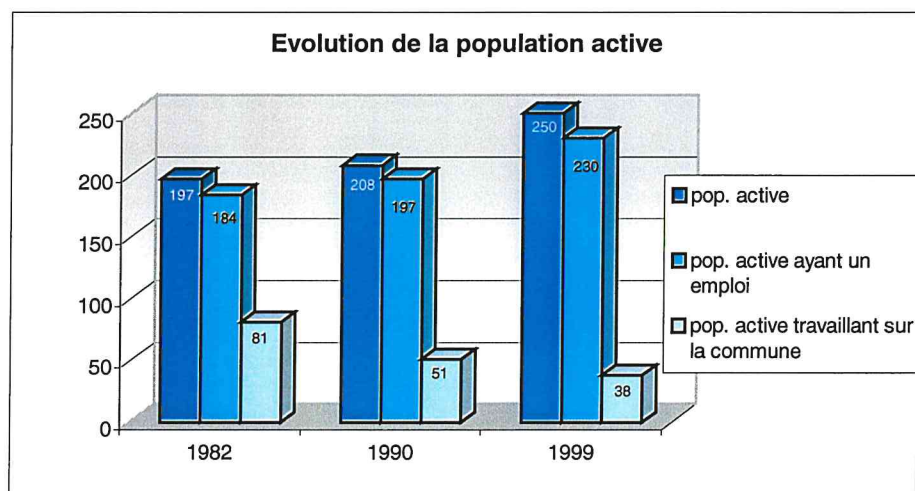
Cette urbanisation devra cependant être envisagée de façon modérée et intégrée afin de ne pas altérer les caractéristiques communales.

La proximité de Provins, mais également de Nogent sur Seine, un cadre naturel et bâti de qualité sont autant d'atouts pour la commune renforçant son attractivité.

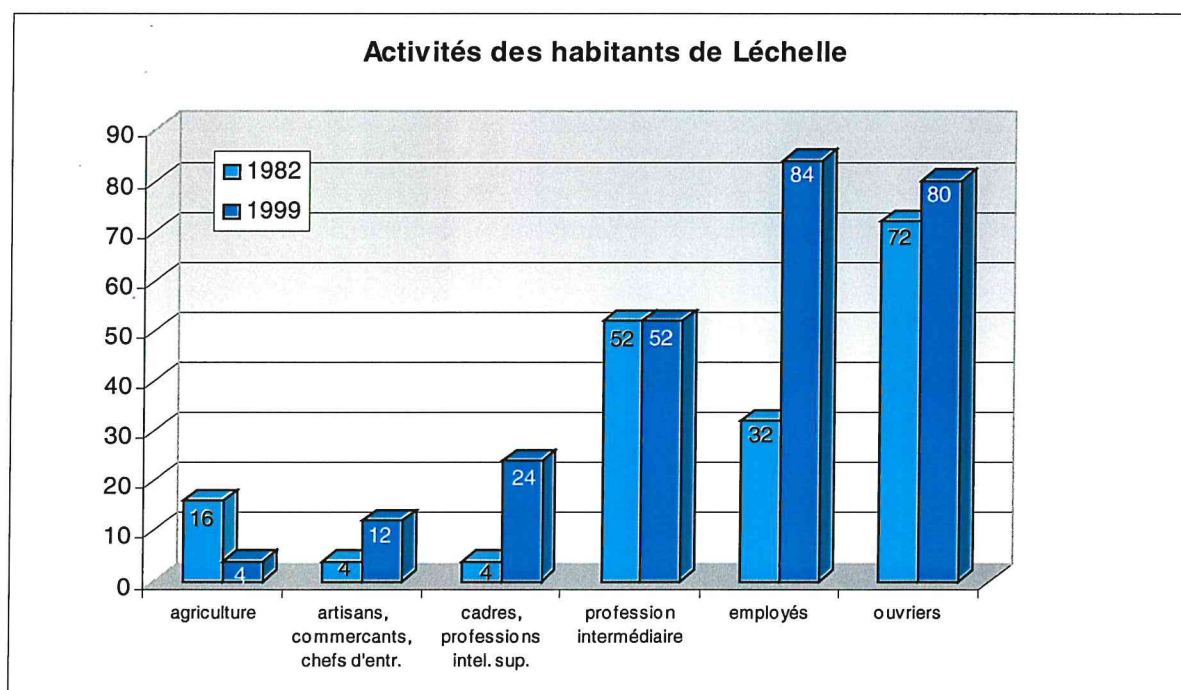
S'appuyant sur ce constat et son positionnement géographique, la volonté communale est au travers de ce futur document de définir les conditions de mise en œuvre d'un développement modéré et intégré dans une logique de croissance communale axée sur l'intégration progressive des nouveaux habitants.

4. ECONOMIE ET ACTIVITES

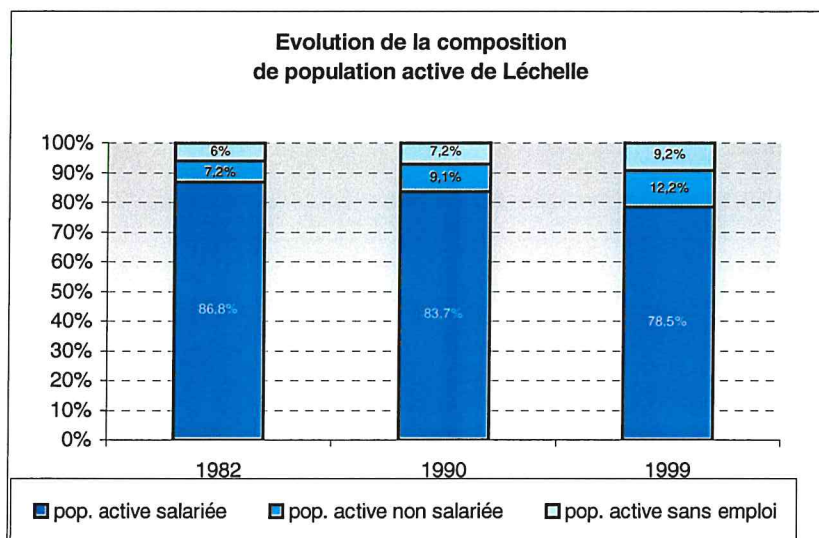
4.1. Population active



La population active communale a évolué en parallèle de la population globale, 250 actifs sont recensés sur la commune. Cette progression des actifs résidents sur la commune s'est accompagnée d'une évolution dans la structure de l'emploi ; en effet, de moins de moins de résidents exerce leur activité sur la commune.



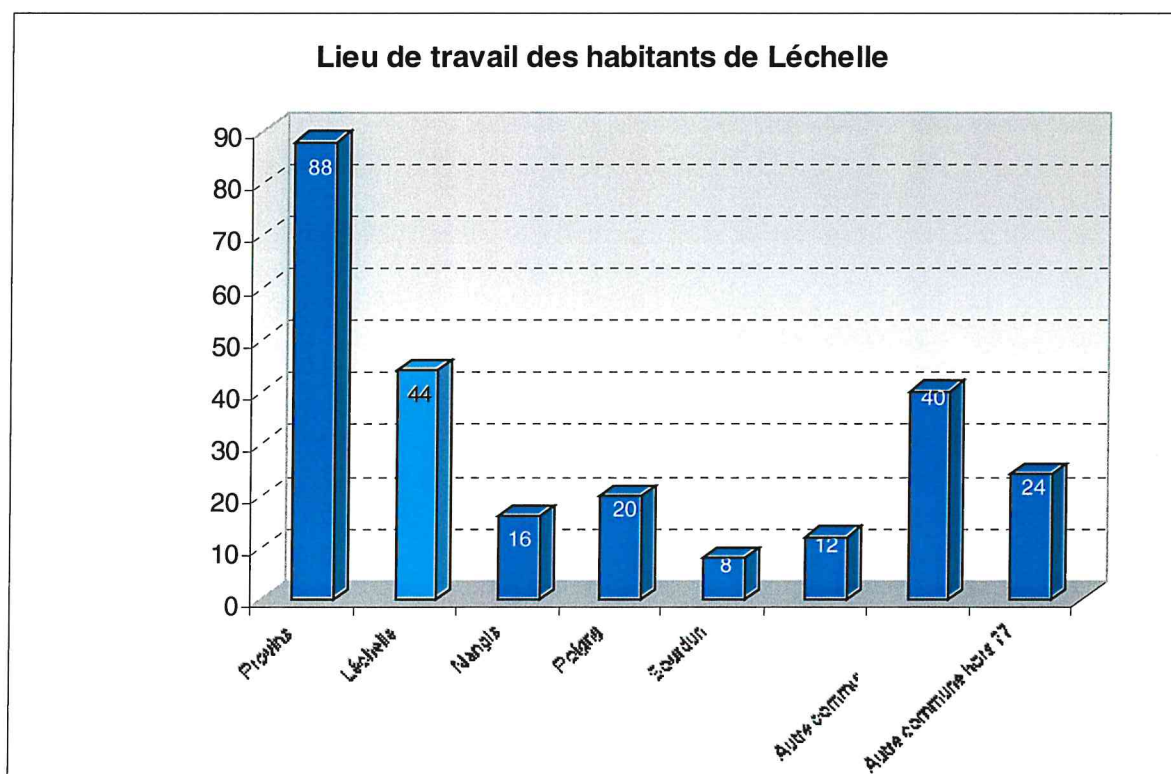
l'activité des habitants de la commune permet de distinguer les catégories professionnelles des habitants de Léchelle. Les nouveaux habitants sont essentiellement des salariés et des professions libérales. Ces nouveaux arrivants ont profondément changé la structure de la population communale. Léchelle se caractérise aujourd'hui par une prédominance d'employés et d'ouvriers.



L'évolution quantitative de la population active communale à singulièrement évoluée dans sa composition. Léchelle comme les autres communes a vu une progression de ses actifs sans emplois au cours des dernières décennies. Il convient toutefois de noter la relative progression de la population active non salariée. Cette population est essentiellement

représentée par les artisans présents au sein de la commune.

4.2. Lieux de travail des résidents communaux

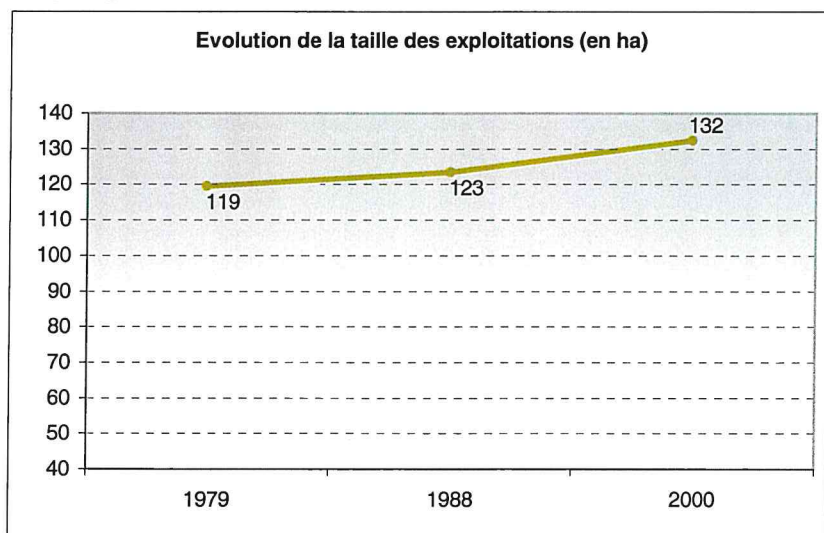


Il convient de souligner le rôle du bassin d'emplois provinois sur l'emploi communal ; en effet, 100 actifs travaillent soit à Provins soit à Poigny, le reste des actifs se répartissant dans d'autres communes du département. 44 habitants de la commune exercent toutefois leurs activités dans leur commune de résidence. 12 % des actifs exercent leur activités en dehors du département, dans ce cadre il convient de noter la part peu importante occupée par l'agglomération parisienne dans les lieux d'activités des habitants de Léchelle. En effet le département de l'Aube accueille plus d'actifs que Paris. Cette situation s'explique par un

certain éloignement de Léchelle et du Provinois des axes de communication avec l'agglomération parisienne. Certes une desserte régional ferrée assure la liaison avec l'agglomération parisienne à partir de la gare de Provins, mais cette offre ne semble pas être suffisante au regard du lieu de travail des actifs communaux qui se concentrent dans le bassin d'emplois local.

4.3. Activité agricole⁶

La commune de Léchelle comprend 10 exploitations agricoles avec une taille moyenne de 132 hectares. 6 exploitations sont gérées de façon individuelles et 4 sont gérés sous la forme de groupement ou de sociétés.



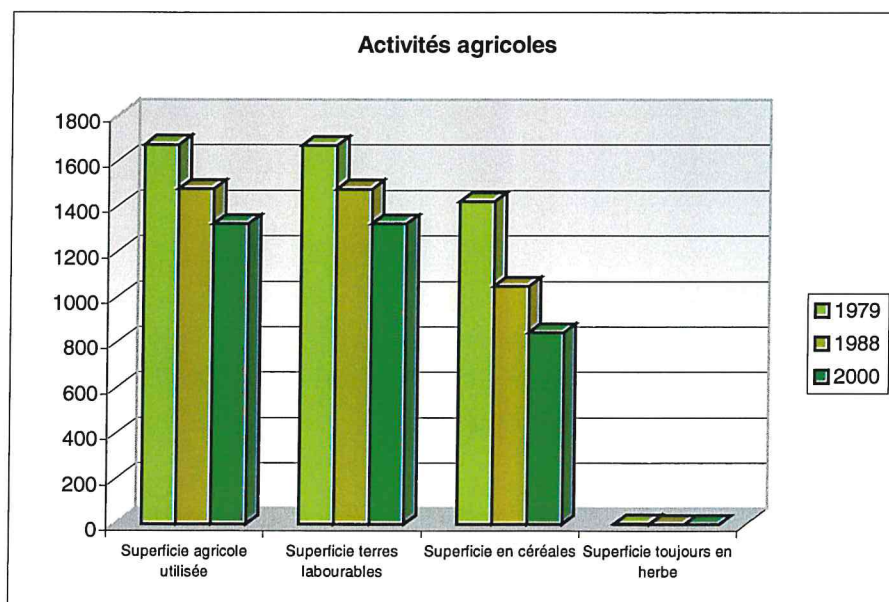
On assiste depuis 1979 à l'instar d'autres régions agricoles à une concentration et une extension des surfaces par exploitations. Les surfaces moyennes sont en effet passée de 119 hectare en 1979 à 132 hectares en 2000.

L'activité agricole communale est exclusivement liée à la production végétale, aucune superficie en herbe n'est en effet recensée.

Toutefois on assiste à une évolution des assolements avec une diminution progressive des surfaces destinées à la production de céréales (845 ha en 2000, 1422 en 1979) au bénéfice des cultures industrielles (protéagineux, oléagineux,...)

Aucune activité d'élevage n'est recensée sur la commune, cette situation n'est cependant pas

récente et correspond aux usages agraires de la Brie, qui a toujours été orientée vers la production céréalière.



Les superficies agricoles ont également profondément évoluées au cours des trente dernières années. Le graphique ci contre présente les évolutions des superficies agricoles pour les exploitations

⁶ Recensement Général agricole 2000

ayant leur siège sur la commune, et permet de dégager le constat suivant : une diminution constante de la superficie agricole utilisée et des terres agricoles depuis 1979 conduisant à une concentration progressive des exploitations et une diminution de la main d'œuvre agricole ; en effet, seuls 3 salariés agricoles permanents sont recensés sur la commune, ce nombre est à comparer avec les données de 1979 qui recensaient 13 salariés agricoles.

Commune rurale et agricole, comportant encore de nombreuses exploitations, Léchelle souhaite au travers de son Plan Local d'Urbanisme maintenir et préserver ce caractère agricole et définir des conditions d'évolution des structures agricoles tant au travers d'un zonage adapté que d'une réglementation spécifique susceptible de permettre le développement des exploitations et de préserver les terres agricoles.

4.4. Entreprises communales

Quelques entreprises artisanales sont présentes au sein de la commune, à noter la présence d'un centre de collecte et de stockage d'une coopérative agricole à l'Ouest du village le long de la ligne de Chemin de Fer. Un total de 44 emplois est toutefois identifié sur la commune.

4.5. Commerces et services

La proximité de Provins, les déplacements quotidiens de la majorité des actifs en dehors de la commune et la taille du village sont autant d'éléments justifiant l'absence de commerces et de services à la population sur le territoire de la commune.

4.6. Equipements publics

Léchelle fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes de Beauchery Saint Martin et Louan-Villegruis-Fontaine, la répartition scolaires se fait de la façon suivante :

	Classes	Effectifs
Beauchery	Maternelle petite section	24
	Maternelle moyenne et grande section	25
Louan	CE2, CM1	28
	CM2	28
Léchelle	CP	21
	CE1	23

Pour le secondaire la scolarité des enfants se fait à Provins, le transport étant assuré par un service de cars.

Léchelle appartient à la Communauté de Communes du Provinois qui dans le cadre de ses compétences assure l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

E. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic présenté ci-avant permet de retenir quelques grands enjeux et principes sur lesquels s'appuie le présent Plan Local d'Urbanisme.

A savoir :

- Une commune qui bénéficie d'un positionnement géographique privilégiée à proximité de bassin d'emplois
- Une population en croissance mais qui connaît un vieillissement
- Une vocation agricole productive que le projet de PLU se devra de préserver
- Une urbanisation multisites qu'il convient de préserver dans sa structure et son fonctionnement, avec une notion de développement modéré du village et des hameaux
- Une richesse de certains milieux naturels qu'il convient de préserver et de mettre en valeur : Bois, ressource en eau
- Un développement modéré et constant qui permet à la commune d'intégrer et de fonder dans le paysage communal les nouvelles constructions et les nouveaux arrivants

L'ensemble des enjeux et objectifs d'aménagements ont présentés dans le document n° 2
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



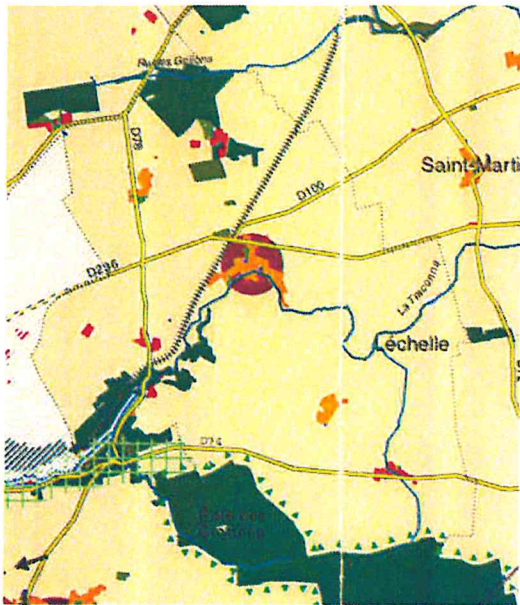
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A. LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE PROVINS

La commune de Léchelle est concernée par le schéma directeur de Provins approuvé le 7 février 2001, le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec les grandes orientations du schéma directeur qui concernent les éléments suivants :

- Le développement de l'urbanisation
- La préservation des milieux naturels
 - La préservation des espaces boisés
 - La mise ne valeur des espaces paysagers
 - La préservation des espaces agricoles



SD de Provins – destination générale des sols
à long terme (2015)

1.1. Développement de l'urbanisation

La commune de Léchelle est identifiée au titre des « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels l'urbanisation est fondée sur le principe de développement modéré, respectueux de l'environnement, en continuité du bâti existant, en prenant en compte la morphologie des ensembles bâtis existants et en respectant la trame foncière traditionnelle du village.

Pour ce faire le développement urbain devra être économe de l'espace, et s'intégrer dans les potentialités de consommation de l'espace à long terme définies par le schéma directeur.

Léchelle, est intégré au niveau du Schéma Directeur dans le groupe intercommunal du Pays Provinois où un total de 42 hectares à long terme a été défini comme possibilité de consommation de l'espace à l'horizon 2015. (voir SD page 104)

Les communes de Beauchery, Léchelle, Louan-Villegruis-Fontaine, Motceaux, Saint Martin, Sancy, Sourdun et Voulton sont concernées par cette possibilité de consommation, ce qui correspond en moyenne à une consommation de l'espace d'environ 5 hectares par commune.

Dans le cadre du développement communal le projet de Plan Local d'Urbanisme va s'appuyer sur ces prescriptions et sur la volonté communal d'un développement modéré pour définir les conditions d'évolutions de la commune

1.2. Préservation des milieux naturels

Le milieu naturel englobe la totalité des espaces bâtis, il est abordé sous ses trois composantes principales :

- Les espaces boisés et leurs lisières
- Les espaces paysagers
- les espaces agricoles

1.2.1. Les espaces boisés

Les entités boisées de plus de 100 hectares et leurs lisières font l'objet d'une préservation au



titre du Schéma Directeur de la Région Ile de France, cette protection a pour objet d'interdire toute urbanisation à moins de 50 m des lisières de ces ensembles boisés. Le schéma directeur de Provins identifie en espace boisé et forestier protégé ou à préserver.

Le Bois des Crottées au Sud du territoire communal en continuité avec la forêt de Sourdun est compris dans un massif de plus de 100 hectares, il en est de même pour les boisements de coteaux qui bordent la vallée de la Voulzie.

Ces surfaces ne sont pas pourtant inamovibles des désaffectations peuvent être autorisées sous certaines conditions.

Ces boisements seront identifiés comme des espaces boisés à

protéger dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

1.2.2. Les espaces paysagers

Ces espaces principalement intégrés en zone rurale et pour l'essentiel gérés par l'activité agricole, ils sont à préserver en raison de leur rôle majeur dans les perspectives paysagères, et dans l'intégration des espaces bâtis au sein de la trame agricole. L'objectif du schéma directeur est de garantir le caractère naturel et paysager de ces sites tout en permettant que l'activité humaine puisse s'y exercer.

A ce titre, seules des adaptations des bâtiments existants seront autorisées, ainsi que les constructions techniques des activités agricoles et forestières, ainsi que les aménagements pour l'accueil et le développement touristique et les équipements publics à condition de ne pas porter atteinte aux sites existants. (page 107 du schéma directeur)

Un espace paysager est identifié par le Schéma Directeur sur la commune de Léchelle il concerne de façon ponctuelle les abords des hameaux et du village et plus particulièrement le hameau de Lunay.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme un zonage adapté sera défini au droit de ces espaces qui le plus souvent assurent une transition entre les parties bâties et les terres agricoles. La détermination d'un zonage N et de secteurs spécifiques va permettre d'assurer une préservation optimale de ces espaces, en restreignant fortement les possibilités d'occupation du sol.

1.2.3. Les terres agricoles

Forme d'occupation de l'espace la plus courante à l'échelle de la commune, l'espace agricole voit sa destination initiale confortée par le schéma directeur (page 105) ; en effet les terres agricoles du plateau de Brie en général bénéficient d'une valeur agronomique non négligeable qu'il convient tout particulièrement de préserver. L'objectif est de garantir une vocation réservée à l'activité agricole pour ces espaces et limitant les possibilités de constructions et en les limitant aux besoins stricts des activités agricoles. Les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme seront appliquées à l'ensemble de ces terrains.

Art. R*. 123-7.- (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}) - Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

(D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VI) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R*. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Fort de son potentiel agronomique et des nombreuses exploitations présentes sur la commune, Léchelle va au travers de son Plan Local d'Urbanisme définir les conditions optimales de préservation et de mise en valeur de son potentiel agronomique. Le territoire agricole de Léchelle se caractérise par la présence de nombreuses fermes de type « Briard ».

Ces ensembles bâtis caractéristiques de l'identité locale sont particulièrement à mettre en valeur et à préserver, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ces bâtiments seront identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Art. L. 123-3-1.- (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15) - Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

L'objectif de cette identification est surtout de matérialiser l'intérêt architectural et patrimonial de ces bâtiments, leur éventuel changement de destination restant subordonné aux prescriptions du schéma directeur local.

2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de Léchelle est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Bois et Forêts soumis au régime forestier A1 :
 - Forêt domaniale de Sourdun
- Alignement des voies nationales et départementales EL7
 - CD 74 (traverse de Pigy)
 - CD78 (traverse de Cormeron)
 - CD 78 (traverse de Richebourg)
- Canalisations électriques I4
 - Ligne 2x400 kV BOCTOIS-MORBRAS
 - Ligne 225 kV CRENEY – VILLEVAUDE
- Voies ferrées T1
 - Ligne SNCF

3. LES AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

3.1. Exploitation d'hydrocarbures

Le territoire communal est concerné par :

- le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de SAINT JUST EN BRIE accordé à VERMILLON REP par arrêté en date du 23 juin 2000
- le périmètre du permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « VILLIERS SAINT GEORGES » renouvelé au profit de COPAREX INTERNATIONAL et GEOPETROL par arrêté en date du 18 janvier 2000 jusqu'au 4 juin 2002

A l'intérieur de ces derniers, sont applicables les dispositions de l'article 71 et suivants du code minier.

L'existence de ces périmètres doit être mentionnée et traduite sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article R.123-13 8° du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement du plan local d'urbanisme doit être compatible avec les autorisations d'exploitation en cours de validité.

3.2. Schéma départemental des carrières

Le schéma départemental des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n°00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelles des matériaux.

Le territoire communal est concerné par un gisement de calcaire de Champigny et de Château-Landon ainsi que par un gisement de sables et grès de Fontainebleau affleurants identifiés dans le schéma départemental des carrières.

Aucune exploitation n'est recensée sur le territoire communal, le projet de Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas la création d'exploitation dans les prochaines années. Par ailleurs un des enjeux capital à l'échelle de la commune est la préservation de la ressource en eau et l'importance que revêt cette ressource dans le cadre de l'alimentation de l'agglomération parisienne ; il ne paraît pas opportun d'envisager à brève échéance l'ouverture de carrière sans avoir mesuré au préalable les impacts directs et indirects sur la qualité de la ressource en eau.

3.3. La préservation de la ressource en eau

Une déclaration d'utilité publique est en cours d'élaboration afin de définir des périmètres de protection du champ captant de la Voulzie. Les différents périmètres concernent la totalité du territoire communal.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

- **Habitat** : Le zonage doit être adapté aux évolutions législatives issues des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat, en particulier au niveau des anciennes zones NB présentes dans le Plan d'Occupation des Sols. Par ailleurs le Plan Local d'Urbanisme doit envisager les perspectives de développement pour la décennie à venir dans une logique de croissance modérée et intégrée.
- **Activités** : La proximité de Provins, et la taille de la commune ne nécessite pas la création d'une zone d'accueil spécifique des activités économiques. Toutefois dans le cadre de la restructuration du plan de zonage communal, la coopérative de collecte agricole est identifiée dans un secteur à vocation d'activité son classement initial en zone agricole n'étant plus légal. De même un petit secteur est identifié au sein de la trame du village afin de permettre le développement d'une entreprise artisanale locale.
- **Activités agricoles** : fortement présente à l'échelle communale l'objectif est d'affirmer le rôle économique joué par cette activité au sein de la commune, de tenter d'anticiper les évolutions des structures agraires et le devenir des bâtiments agricoles.
- **Equipements** : Le développement actuel et futur de la commune ne nécessite pas la création d'équipements complémentaires, la commune dispose déjà d'installations et il n'y a pas de besoins identifiés à court et moyen terme.
- **Milieu naturel** : l'objectif va être de définir des conditions susceptibles d'assurer tant au travers des documents graphiques que réglementaires les conditions de préservation des différents milieux composants la commune. Ceci s'appuiera sur une protection des espaces boisés, et des espaces paysagers, mais également sur une volonté de préservation de la ressource en eau tant superficielle que souterraine.

2. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX

2.1. Habitat

L'objectif communal en compatibilité avec les documents d'orientations généraux est une volonté de développement modéré dans le temps et l'espace de la commune, le projet communal reprend pour l'essentiel les limites définies lors du précédent document, certaines adaptations sont toutefois apportées. L'ensemble des secteurs bâtis et en particulier les

hameaux sont identifiés comme des espaces spécifiques et distincts des zones à vocation agricole.

Les zones d'urbanisation future sont reconduites dans leurs limites avec certaines prescriptions d'aménagement afin de conserver un caractère harmonieux au sein de la trame bâtie.

Les zones NB auparavant identifiées dans le cadre du POS sont pour la plupart intégrées dans les zones urbaines du PLU, le plus souvent en raison d'une urbanisation qui s'est réalisée au cours de la dernière décennie.

Pour le village de Léchelle la traduction de cet objectif de développement modéré et intégré à la structure communale est transcrit au niveau des documents graphiques de la façon suivante.

2.2. Activités et agriculture

Afin d'intégrer les évolutions législatives, les espaces à vocation agricole sont clairement identifiés au sein d'un zonage spécifique, il en est de même pour certaines activités. Une zone d'activités est créée au droit du site de la coopérative agricole ainsi qu'un espace en continuité de la trame bâtie du village destiné à permettre le développement d'une activité artisanale.

Le projet communal souhaite également anticiper les possibilités de développement de la ligne de chemin de fer présente sur la commune, en conservant un zonage adapté à cet espace susceptible de garantir une utilisation future de cet axe de desserte.

2.3. Equipements

Le niveau d'équipements est satisfaisant pour les besoins communaux il n'est donc pas envisagé dans le cadre de la présente révision d'identifier des espaces spécifiques susceptibles de favoriser l'implantation de tels équipements.

2.4. Milieux naturels

Des zonages spécifiques vont être mis en place d'une part afin d'identifier les espaces naturels qu'il convient de préserver de toutes formes de constructions, mais également dans un souci de protection de la ressource en eau. Par ailleurs des secteurs spécifiques seront identifiés afin de ménager des espaces de transition entre les parties urbanisées et agricoles du territoire communal, de même il va convenir d'apporter une réglementation adaptée aux constructions isolées en fonction de leur destination.

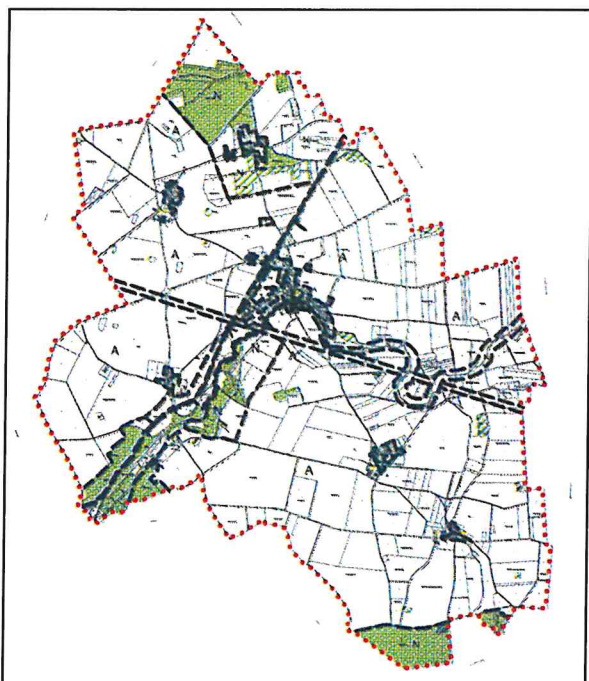
B. ZONAGE ET REGLEMENT

Les principales modifications apportées au zonage du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1987 sont :

- la détermination pour la zone UA de parcelles disposant d'une viabilité effective et en cohérence avec une densification de la trame bâtie existante
- l'identification d'un zonage adapté pour les hameaux, la zone UC
- l'identification d'un secteur spécifique pour le développement des activités, zone UX
- l'identification d'un zonage adapté dans le cadre de la préservation de la ressource en Ne
- la détermination de secteurs spécifiques liés aux espaces d'habitat diffus, Nh, dont la vocation est un maintien de l'existant sans densification
- la détermination d'un espace de transition à vocation de jardins et de vergers entre les espaces bâtis et les espaces agricoles, le secteur Nv

1. TRADUCTION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1.1. Territoire communal



La vocation agricole caractéristique de la commune est maintenue dans le cadre du Plan Local d'urbanisme par l'identification en zone A (agricole) de l'ensemble des terres de culture.

Une zone N est créée au Nord du territoire communal autour du hameau de Lunay afin de maintenir le caractère paysager de ce secteur qui est plus boisé que le reste de la commune. Ce classement a également pour objet de garantir le caractère paysager du hameau de Lunay en évitant l'implantation de bâtiment agricole en inadéquation avec ce site. Cette détermination ne remet pas en cause la vocation agricole de la commune ni le développement des exploitations dans la mesure où aucun exploitants n'est recensé à Lunay qui a totalement perdu son caractère agricole.

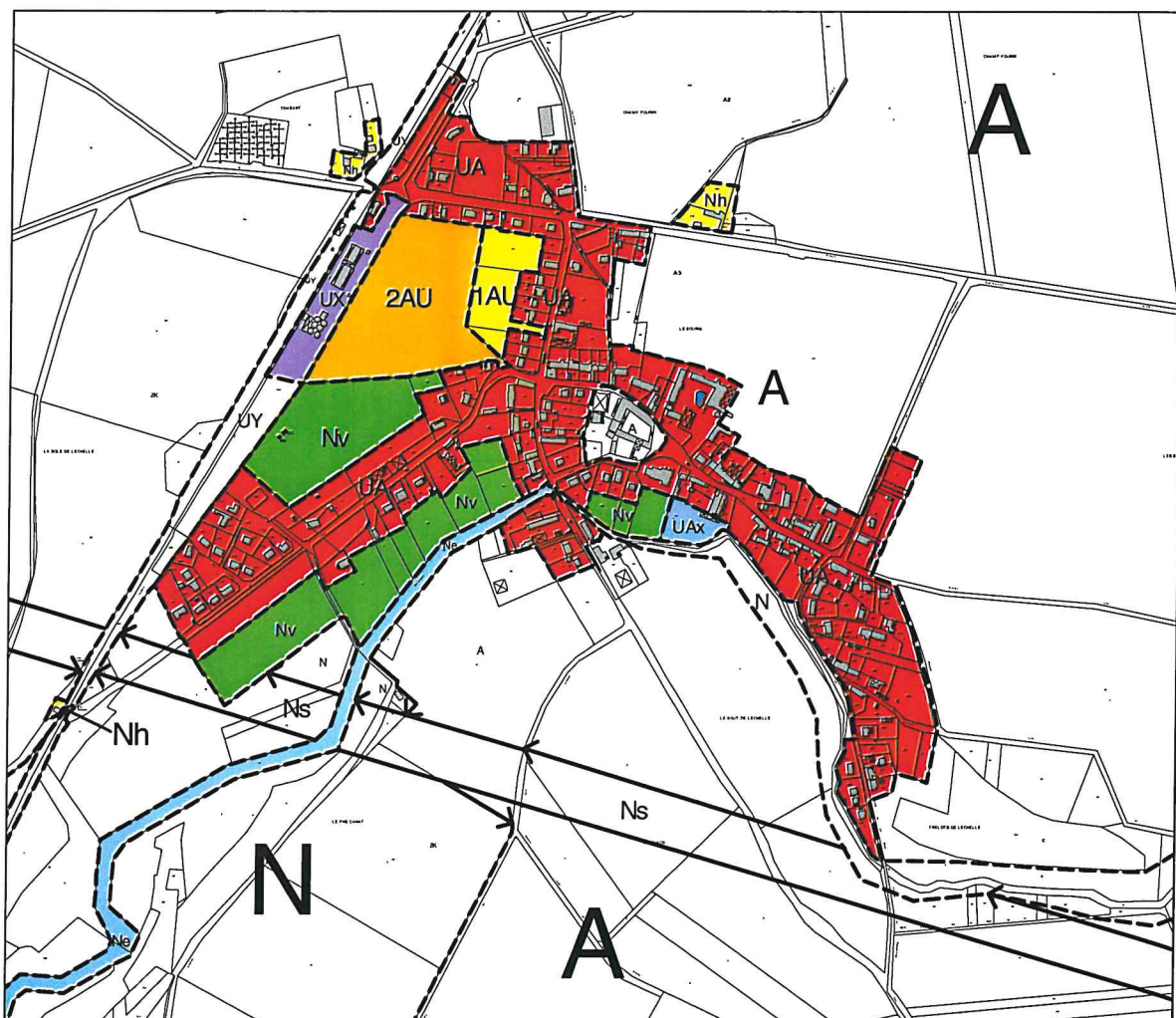
Une autre zone N est identifiée au Sud de la commune, elle correspond aux boisements contigus à la forêt de Sourdun, ainsi que le long du ru de la Traconne afin d'assurer une protection de cet axe hydraulique par rapport à des implantations de bâtiments agricoles.

Des secteurs spécifiques sont également identifiés il s'agit d'une part du secteur Ne de préservation de la ressource en eau qui concerne l'ensemble des terrains gérés par Eau de Paris au droit des sources de la Voulzie, et d'autre part du secteur Ns, relatif au passage de la ligne à haute tension.

Un secteur Nl est identifié au droit des équipements sportifs de la commune.

Les boisements remarquables de la commune sont identifiés soit en espaces boisés classés pour les ensembles occupant une vaste superficie, soit identifiés au titre de la loi Paysage, article L.123-1 §7 du code de l'urbanisme pour les boisements d'intérêt paysager.

1.2. Village de Léchelle



Les dispositions du plan de zonage ont pour objet pour la zone UA d'une part de définir de potentialités de développement en continuité avec la trame bâtie existante et d'autre part de prévoir des possibilités de constructions permettant de densifier la trame urbaine existante en limitant les extensions linéaires. Dans ce cadre les éléments bâtis les plus excentrés du centre sont identifiés en secteur Nh, d'habitat diffus.

Une zone à vocation d'activités est créée au droit des silos de collecte le long de la voie ferrée. Cette zone doit permettre l'évolution de cette activité qui conformément aux prescriptions de l'article R.123-6 ne peut pas être identifiée en zone agricole.

Un secteur UAx destiné à l'évolution d'une activité artisanale présente dans le tissu bâti du village est également créée.

La partie nord du village est restreinte par rapport aux possibilités de densification offerte par le plan d'occupation des sols, et les bâtiments non intégrés dans la trame urbaine préexistante sont identifiés comme du bâti isolé. L'objectif de la collectivité est de se préserver d'une urbanisation au Nord de la route départementale qui accentuerait le phénomène de coupure déjà perceptible entre le centre du village et ces quelques constructions.

Le maintien de la zone UA dans les limites extérieures du bâti permet ainsi d'éviter des extensions linéaires le long des voies, peu adaptées à la mise en place d'une urbanisation densifiée, en raison des risques inhérents en terme de sécurité routière.

Le projet de développement communal s'appuie également sur une vision à plus long terme de la croissance du village avec la détermination de zones d'urbanisation future (1AU et 2AU). Ces zones sont situées en continuité de la trame bâtie actuelle dans une logique de densification du village. La zone 1AU est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement à court-moyen terme. La zone 2AU est identifiée dans une logique de croissance à plus long terme et nécessitera une modification du présent document avant son ouverture à l'urbanisation qui se fera également sous la forme d'une opération d'aménagement.

Enfin des secteurs Nv constitués des arrières de propriété, de jardins et de vergers qui assurent une intégration paysagère du bâti et un espace de transition avec les terres agricoles sont identifiés. Ces espaces ont pour objet de permettre l'implantation de constructions annexes et complémentaires à l'habitation sans création de nouvelles habitations.

Les bâtiments agricoles présents dans la trame bâtie du village sont pour la plupart maintenus dans un zonage spécifique (A) à l'exception de certaines fermes dont la pérennité de la vocation agricole n'est pas assurée.

1.3. Hameaux



Un zonage adapté (UC) est défini au droit des hameaux, d'une part afin de supprimer les zones NB du POS et d'autre part afin de confirmer la vocation non-agricole de ces espaces construits. Les corps de ferme typique du bâti briard sont identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme et sont maintenus conformément à leur fonctionnement actuel en

zone agricole. Les espaces constituant les arrières de propriété sont identifiés en secteur Nv d'une part afin d'éviter une urbanisation conséquente des hameaux et d'autre part afin de ménager des espaces de transition avec les terres agricoles.

Les éléments bâtis non contigus à la trame des hameaux sont identifiés en secteur Nh, d'habitat diffus.

2. LES ZONES URBAINES

Deux types de zones urbaines sont reprises dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, ces zones sont immédiatement urbanisables conformément aux dispositions réglementaires définies dans le document n°3 – Règlement.

2.1. La zone UA

Cette zone correspond aux parties actuellement urbanisées ou destinées à être urbanisées à court terme du village de Léchelle, cet espace destiné à accueillir des habitations peut également accueillir des commerces, activités, services et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat.

la zone UA identifiée dans le cadre du PLU reprend dans l'ensemble les limites de la zone UA du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1987, des adaptations sont toutefois apportées, il s'agit d'une part de l'intégration partielle des anciennes zones NB dont certaines ont été bâties au cours des dix dernières années et d'autre part la création d'un pendant au lotissement situé rue des Acacias.

Les conditions réglementaires de la zone UA ont pour objectif de garantir un développement homogène et intégré de la trame bâtie. Conformément aux dispositions du schéma d'assainissement une superficie minimale de 700 m² peut être exigée dans le cadre de l'assainissement autonome. Les conditions d'implantation des constructions et les prescriptions architecturales ont pour objet de garantir une intégration homogène dans la trame bâtie existante et de conserver la structure briarde du bâti. Toutefois, des dispositions spécifiques pourront permettre la réalisation de construction contemporaine sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

2.2. La zone UC

Cette zone correspond aux parties urbanisées des différents hameaux et est issue du projet de Plan Local d'Urbanisme. Cette zone reprend les zones NB des anciens hameaux et définit un zonage pour le hameau de Lunay qui auparavant était identifié en zone à vocation agricole.

Cette zone comprend un secteur UCa, au niveau du hameau de Pigy, où les constructions avec sous-sol sont interdites en raison du caractère hydromorphe des sols. Par ailleurs au niveau de la RD 74 au droit du hameau de Pigy les accès sur cette voie sont interdits dans un souci de sécurité routière.

La zone UC est destinée principalement à accueillir des bâtiments à vocation d'habitation, toutefois d'autres constructions à vocation d'activités artisanales ou de commerces peuvent

être autorisées. Les conditions réglementaires de cette zone s'appuie sur la réglementation de la zone UA.

L'assainissement autonome est obligatoire et un minimum de 700 m² de surface peut être exigée afin de permettre la mise en œuvre de l'assainissement ; par ailleurs en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau pour l'approvisionnement de la ville de Paris des préconisations spécifiques en terme d'assainissement autonome pourront être exigée.

Afin de conserver un caractère peu dense, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprise publiques ; de même la hauteur des constructions est limitée à 4,5 m à l'égout du toit afin de ne pas définir un caractère urbain trop prononcé.

Les prescriptions architecturales ont également pour objet de garantir une préservation de la structure du bâti originel et d'assurer l'insertion des nouvelles constructions.

2.3. La zone UX

Cette zone est créée dans le cadre du présent document et à pour objet de permettre le développement des activités non compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette zone est actuellement occupée par les installations d'une coopérative agricole qui est susceptible au terme d'une étude de risque de générer un périmètre de contrainte par rapport à l'implantation d'autres activités.

2.4. La zone UY

Cette zone correspond à l'emprise ferroviaire traversant le territoire communal. Ce classement spécifique est maintenu dans une optique de développement du transport ferroviaire à l'échelle du territoire du Provinois. Cette disposition spécifique ne reprend donc pas les dispositions de l'instruction ministérielle du 15 octobre 2004 qui abrogeait la circulaire n°90-20 du 5 mai 1990 et qui prévoit le classement du domaine ferroviaire dans les secteurs avoisinants.

Ce maintien devrait permettre dans le cadre d'une gestion de ce réseau par le Conseil Général où une autre collectivité de favoriser un développement de ces infrastructures tant en terme de transport de marchandises que de développement touristique.

3. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

3.1. La zone 1AU

Cette zone actuellement non viabilisée est destinée à accueillir le développement futur de la commune, les conditions réglementaires sont pour objet de garantir une intégration et une continuité de cette future zone avec le tissu bâti du village. Des orientations spécifiques d'aménagement sont définies pour l'urbanisation de ce secteur, elles sont présentées dans le document n°4 – Orientations d'aménagement, et ont pour objet de garantir, au travers de prescriptions s'imposant aux futurs aménageurs, un développement homogène et cohérent de cet ensemble.

3.2. La zone 2AU

La zone 2AU est une zone destinée à l'urbanisation à long terme de la commune, les dispositions réglementaires restreignent fortement les possibilités d'occupation du sol. Seules sont autorisées les infrastructures et équipements des services publics et d'intérêt collectif. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme et à l'intégration des orientations d'aménagement dans un plan de composition d'ensemble.

Les orientations d'aménagement prévoient au droit de ce secteur un traitement des arrières de propriété sous la forme de jardiner et de vergers afin de ménager un espace de protection par rapport aux silos agricoles situés en zone UX.

4. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole est créée conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme et aux prescriptions du schéma directeur. Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux activités agricoles et aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

Certains bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural typique des fermes briardes sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, où des transformations spécifiques de bâtiments existants sont autorisées conformément aux prescriptions du schéma directeur.

Ces transformations seront permises dans le cadre de la création d'espaces de vente directe des productions agricoles réalisées sur place dans le cadre d'une diversification de l'exploitation, de plus ces transformations pourront être autorisées dans le cadre d'une diversification touristique de l'exploitation avec la possibilité de créer des équipements nécessaires aux aires naturelles de camping ou dans un but d'hébergement touristique temporaire ou encore pour l'accueil d'activités pédagogiques et culturelles.

Les bâtiments d'habitation peuvent être autorisés en zone agricole seulement s'ils sont nécessaires au logement de l'exploitant ou au gardiennage du site et sous réserve qu'ils s'implantent à proximité de bâtiments d'exploitation initialement présents.

Les conditions réglementaires de la zone A ont pour objet de garantir une protection optimale des terres agricoles. Afin de garder une notion d'ouverture un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques est défini. Par ailleurs les constructions à vocation d'habitation sont limitées à 4,5 m à l'égout du toit comme dans les hameaux.

Les prescriptions architecturales ont pour les bâtiments d'habitation la volonté de définir une règle identique aux autres constructions à vocation d'habitat présentes sur la commune en particulier en ce qui concerne les formes des constructions et les teintes des matériaux.

Par contre des règles moins strictes sont édictées pour les bâtiments d'activités, où les contraintes techniques et les matériaux utilisés permettent difficilement d'appliquer des préconisations architecturales spécifiques. Toutefois l'accent est mis sur l'intégration

paysagère de ces bâtiments dans le paysage avec une préconisation en terme d'implantation des plantations, afin de conserver un caractère plus rural et moins directif que des haies classiques en milieu urbain.

5. LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle correspond aux espaces qu'il convient de préserver en raison de leur caractère paysager ou en raison des éléments naturels qui la composent, les possibilités de construire sont fortement restreintes au sein de cette zone et elles ne sont autorisées que dans des secteurs spécifiques identifiés au plan de zonage.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Secteur Ne** : secteur naturel qui correspond au périmètre de protection immédiat des sources de la Voulzie composés des terrains appartenant à la ville de Paris et où toute forme de construction ou d'installations non nécessaires à la préservation et la mise en valeur de la ressource est formellement interdit.
- **Secteur Nh** : secteur naturel d'habitat diffus de taille et de capacité d'accueil limité, ce secteur recouvre l'ensemble du bâti disséminé à l'échelle du territoire communal ou la réglementation a pour objet de permettre la réhabilitation des constructions et des extensions ou constructions de faible dimension sans création de nouveaux logements.
- **Secteur Nl** : secteur correspondant aux équipements de sports et de loisirs communaux
- **Secteur Ns** : correspondant à l'emprise de la ligne à haute tension
- **Secteur Nv** : secteur naturel de transition entre les parties bâties et les espaces naturels (cultures ou bois) ces espaces à vocation de jardins et de vergers ne peuvent accueillir que des constructions complémentaires à l'habitation

Les dispositions réglementaires de la zone N limitent les occupations du sols aux équipements de services publics et d'intérêt collectif, seules sont autorisées des occupations et utilisations du sol précises en fonction des secteurs.

Seul le secteur Nh permet le développement d'un bâti à vocation d'habitat préexistant, le secteur Nv est défini comme un espace de transition où seules sont autorisées les installations et constructions complémentaires à l'habitation. Le secteur Ne est créé dans le cadre du présent document et à pour objectif de garantir une préservation optimale de la ressource en eau. Les secteurs Nl et Ns sont des secteurs liés à des occupations spécifiques où seules sont autorisées des occupations et utilisations du sol liées à ces occupations spécifiques.

6. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Zones	Superficie en ha	Superficie urbanisable potentielle	Superficie constructible estimée*	Réceptivité théorique
Zones urbaines				
UA	22,09	2,11	1,4	17
UAx	0,32	-	-	-
UC	13,16	2,11	0,85	10
UCa	1,50	0,80	0,5	4
UX	1,01	-	-	-
UY	11,69	-	-	-
Total Zones Urbaines	49,77	5,02	2,35	31
Zones d'urbanisation future				
1AU	0,98	0,72	0,72	10
2AU	3,23	2,00	1,5	17
Total zones d'urbanisation future	4.21	2.72	2.22	27
Zone Agricole				
A	1757,48	-	-	-
Total zone agricole	1757,48			
Zones Naturelles				
N	284,00	-	-	-
Ne	58,5	-	-	-
NI	0,83	-	-	-
Nh	1,86	-	-	-
Ns	28,27	-	-	-
Nv	14,08	-	-	-
Total zones naturelles	387,54			
Espaces boisés classés	165,00			
Boisements protégés	20,93			
TOTAL	2199,00**	7,74	4,57	58

* la superficie constructibles est estimée par rapport à la superficie urbanisable potentielle à laquelle on applique une modération liée à la rétention foncière et à la conservation de l'intégralité de certaines propriétés (volonté des propriétaires de vendre une portion de leur terrain d'agrément dans un but de plus value foncière). Ces caractères sont pour partie liés à la typicité rurale de la commune. Cette pondération par rapport à la surface urbanisable peut être encore plus importante à l'échelle des hameaux où les parcelles recherchées sont souvent de grandes tailles.

** la superficie communale est calculée à partir du fond cadastrale numérisée et ne correspond pas exactement à la superficie de la commune qui est 2205 hectares.

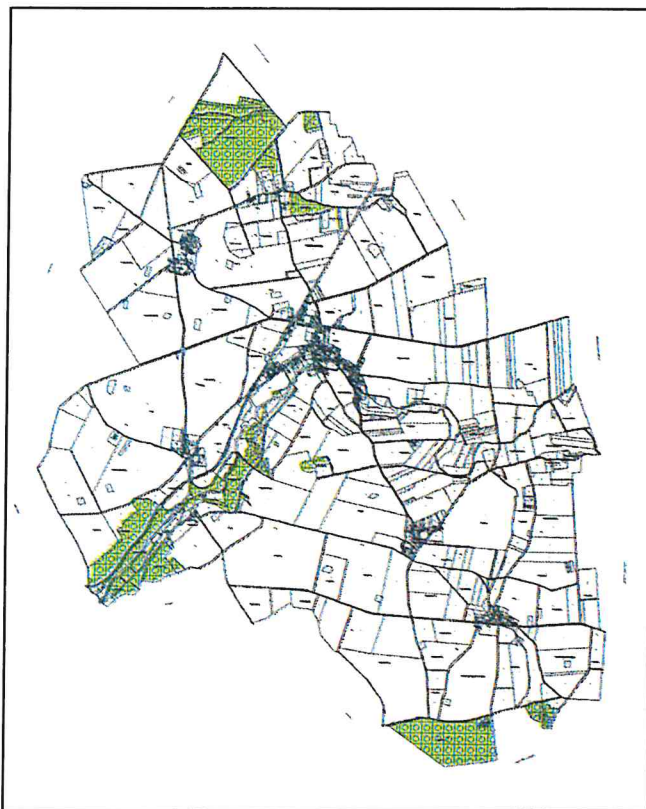
C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

1. ESPACES BOISES CLASSES

165 hectares de bois et forêts sont identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme en espaces boisés classés. Cette protection correspond à l'ensemble boisé situé au sud de la commune et aux boisements situés au Nord du territoire communal autour du hameau de Lunay.

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols, quelques espaces boisés sont déclassés, il s'agit de parcelles présentes à l'intérieur du périmètre des Eaux de Paris, qui n'ont jamais été boisées et sont gérées en prairies de fauche. Ce déclassement ne remet pas en question la protection de ces milieux dans la mesure où des contraintes environnementales très strictes sont définies au droit de ces espaces en raison de la préservation de l'aspect qualitatif de la ressource en eau.

Quelques boisements disséminés au sein de la trame agricole sont également identifiés. Les autres boisements présents au sein du territoire sont identifiés au titre de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, afin de les soumettre au régime des installations et travaux divers, permettant ainsi à la commune d'avoir un meilleur aperçu de l'évolution de ses surfaces boisées.



2. ANNEXES SANITAIRES

Les annexes sanitaires sont présentées dans le document écrits n°6. D'une manière générale la desserte et l'alimentation en eau potable de la commune de Léchelle sont satisfaisantes, cette alimentation est fournie par Eaux de Paris. Seuls quelques problèmes relatifs à la qualité sont à relever.

Les prescriptions du zonage d'assainissement ont conduit la commune à se positionner sur le maintien de l'assainissement autonome à l'échelle du territoire, dans ce cadre il est préconiser une surface moyenne de 700 m² pour tout nouveau terrain à bâtir, afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

Seule la défense incendie présente quelques faiblesses, cette difficulté est essentiellement due à un manque de débit et de pression liée à l'ancienneté du réseau et à des diamètres de tuyaux insuffisants. La défense incendie est certes insuffisante mais elle n'est pas inexistante.

D. MISE EN ŒUVRE DU PLU

1. IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme s'est attaché pendant toute son élaboration à respecter les principes définis par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en terme de développement durable, d'économie de l'espace et de développement modéré. Les grands principes du Plan Local d'Urbanisme en terme de respect de l'environnement, d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, et de préservation des espaces agricoles et naturels sont appliqués de la façon suivante.

1.1. Maîtrise de l'urbanisation

L'urbanisation est contenue dans les limites de la trame bâtie existante dans un souci de densification en limitant les extensions linéaires, en ne définissant pour les hameaux qu'une densification des espaces actuellement non bâtis « dents creuses » et par l'identification de secteurs d'urbanisation future en continuité et intégré à la trame centrale du village.

Le maintien et la préservation des caractéristiques locales du bâti est défini aux travers des prescriptions réglementaires et par l'identification des éléments bâtis agricoles remarquables.

Un potentiel estimé d'environ 31 habitations se dégage des documents graphiques pour un horizon à court terme et un total de 58 habitations peut être estimée à long terme, au delà de 2030.

L'identification au sein du document d'espaces de transition entre les espaces bâtis et naturels (secteur Nv) est également un moyen de maîtrise de l'urbanisation, en permettant de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, d'offrir des possibilités d'évolution aux propriétés sans pour autant générer des terrains potentiellement constructibles pour les habitations.

1.2. Préservation des espaces naturels

Le Plan Local d'urbanisme s'est attaché à préserver les grandes caractéristiques naturels et paysagères de la commune tant au travers des documents graphiques que réglementaires.

L'identification d'une zone N et de secteurs naturels spécifiques tant pour la préservation de la ressource en eau, que pour limiter l'habitat diffus sont autant d'éléments permettant d'assurer une protection optimale des milieux naturels spécifiques de la commune de Léchelle. Par ailleurs la détermination au droit du hameau de Lunay d'une vaste zone naturelle va permettre de préserver, de toute forme de constructions y compris celles destinées à l'exploitation agricole, un espace spécifique du territoire communal.

L'identification en zone A des terres présentant une valeur agronomique permet de conforter et d'affirmer le caractère rural et agricole de la commune de Léchelle, en garantissant la pérennité de ce mode d'occupation du sol.

Les prescriptions du schéma directeur sont reprises dans le cadre du plan local d'urbanisme dans un souci de compatibilité.

2. COMPATIBILITE DU PLU

2.1. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont reprises dans le dossier de PLU dans le document écrit n°5 et dans le document graphique au 1/10000^e.

2.2. Schéma Directeur de Provins

Le schéma directeur de Provins identifie la commune de Léchelle au titre des Bourgs, Villages et Hameaux dont le développement doit être modéré et intégré à la structure bâtie existante. Cette notion de développement modéré est également une volonté communale dans l'élaboration de son projet communal.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché au travers d'un zonage adapté tant pour le village que les hameaux mais également les écarts à définir des possibilités d'évolution en concordance avec les capacités communales en terme d'équipements.

A court terme le projet communal au travers du plan de zonage et plus particulièrement des zones U, permet d'envisager une réceptivité théorique pour le village de Léchelle d'environ 14 logements sur des parcelles libre de toute autre usage. Ces zones d'accueil pouvant être complétées le cas échéant par des arrières de propriété susceptibles à terme d'être utilisées pour de la construction d'habitation permettant d'identifier une vingtaine de terrains constructibles.

Comme indiqué dans les paragraphes précédents, le projet communal s'inscrit dans une logique de développement modéré ; en effet les possibilités d'accueil pour le village de Léchelle dans une optique de création de logements individuels de type pavillonnaire permettent d'envisager une progression théorique de la population de l'ordre de 40 à 57 habitants (17 à 20 logements X taille des ménages en 1999 de 2,88)

En ce qui concerne les hameaux, les possibilités d'accueil de nouvelles constructions peut être évaluée à environ 14 constructions comme présenté dans les paragraphes précédents ce qui permet d'identifier un potentiel théorique de population de l'ordre de 40 habitants.

Les zones d'urbanisation immédiate permettent d'envisager à court terme une évolution de la population communale en valeur absolue de 90, soit par rapport à la population de 1999 une hausse de 17 %.

Cette appréciation est toutefois fortement contestable dans la mesure où l'approche ci-dessus ne prend en compte que partiellement les phénomènes de rétention foncières inhérents aux communes rurales, ainsi que la probabilité quasi certaine que la plupart voire la totalité, des propriétaires de terrains partiellement bâtis n'auront aucune volonté de se séparer d'une portion de leur propriété dans un but d'opération immobilière. En effet ce secteur géographique est encore recherché pour ces potentialités de terrains relativement vastes et l'acquisition de parcelles comprenant de vastes espaces libres est un choix délibéré de la part des acquéreurs.

A moyen terme les possibilités d'extension de la commune vont reposer sur les zones d'urbanisation future identifiées dans le village de Léchelle.

En raison des prescriptions ne terme d'aménagement et en anticipant un recul par rapport aux implantations de la coopérative agricole, un total de 27 logements, dont environ une dizaine à court-moyen terme sont envisageables.

2.3. Schéma départemental des carrières

La projet de Plan Local d'Urbanisme n'hypothèque pas la réalisation de carrières dans les années à venir ; toutefois dans la mesure où aucun projet d'exploitation n'est recensé sur la commune, il n'est pas apparu nécessaire de définir des espaces potentiels d'exploitation de la ressource. Dans l'éventualité où un projet d'exploitation se dégagerait dans les prochaines années une adaptation du document d'urbanisme pourra être envisagée avec la définition de secteurs spécifiques d'exploitation de la ressource géologique.

2.4. Plan de déplacement urbain de la région Ile de France

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile de France arrêté le 15 décembre 2000. les orientations du plan de déplacements urbains ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs en énergies : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Commune rurale ne bénéficiant que de peu de services de proximité la commune de Léchelle se caractérise par un usage nécessaire de la voiture particulière tant dans les trajets domicile-travail que dans l'accessibilité des services de proximité (alimentaires, soins,...).

Une offre de transport en commun existe à l'échelle de la commune, elle concerne l'ensemble des trajets domicile-école, mais également la possibilités au travers d'un réseau de transport en commun de bénéficier de desserte pour certains particuliers vers Provins.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché au travers des documents graphiques de définir un espace d'évolution du bâti destiné à l'habitat, où la configuration communale permettra une mixité des usages en terme de déplacement. Les conditions réglementaires vont également avoir pour objet de prévoir une mixité des usages au niveau des voiries.

2.5. Préservation des espaces naturels et des paysages

2.5.1. Paysages et entrée de ville

La commune de Léchelle est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme issu de la Loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection de l'environnement.

Art. L. 111-1-4.- (L. n° 95-101, 2 févr. 1995, art. 52-I) - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.



Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34, II) Elle ne s'applique pas non plus « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension de constructions existantes.

(L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200) Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200) Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Les dispositions de cet article ont pour objet de mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. En l'absence d'une étude spécifique les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

L'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme concerne la route départementale n° 403 située au Nord du territoire communal, la localisation de cette voie en bordure du territoire communal ne nécessite pas pour la commune de Léchelle, la réalisation d'une étude spécifique dans la mesure où le projet communal ne prévoit aucun aménagement ou développement de l'urbanisation à proximité de cet axe routier.

Dans un souci de préservation de l'identité paysagère communale, un secteur N de préservation est défini sur les pourtours du hameau de Lunay, afin de conserver la perception d'écrin végétal propre à ce hameau, de même la vallée de la Voulzie est identifiée en zone naturelle afin d'assurer une préservation de ces abords.

2.5.2. Protection de la ressource en eau

La protection de la ressource en eau est intégrée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme au travers d'un zonage N pour le Ru de la Traconne, renforcé par une sectorisation spécifique (Ne) relative à la protection des sources et de la vallée de la Voulzie. Par ailleurs il convient de souligner qu'un projet de Déclaration d'Utilité Publique relatif à la protection des sources de la Voulzie est en cours d'élaboration et que les prescriptions relatives à ces périmètres de protection s'imposeront non seulement aux modes d'occupation du sol mais également aux types d'utilisation des sols, en particulier en ce qui concerne les pratiques agronomiques.

3333333333333333

