

Département de SEINE ET MARNE
Commune de LESCHES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

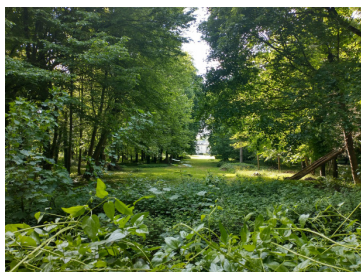
*Ing*ESPACES

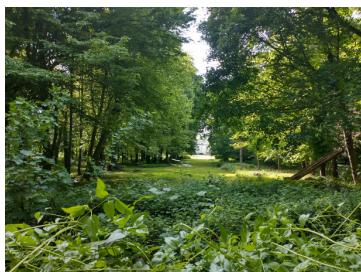


Urbanisme, Environnement, Déplacements

TABLE DES MATIÈRES

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE	4
A. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT	4
B. PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	5
II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	6
A. PRÉSERVER LE PAYSAGE DE LA COMMUNE	6
B. PROTÉGER LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE	6
C. FAVORISER L'USAGE DES MODES DE TRANSPORT DOUX	7
III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	8
A. CONSERVER LES TRAMES AGRICOLE, VERTE, BLEUE NOIRE ET BRUNE	8
B. TENIR COMPTE DES RISQUES NATURELS ET NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN	9





PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF et le SCoT de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire.

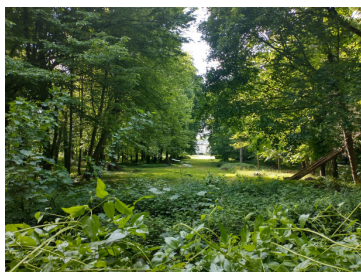
La réflexion a été menée en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique,
- Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.





I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de permettre un accroissement mesuré du niveau de population, la commune envisage un développement urbain équilibré entre densification et extension.



OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2030 se situe autour de 920 habitants, soit environ 1,7 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. L'atteinte de cet objectif passera essentiellement par la création de logements au sein du bourg. A cela s'ajoute un projet d'extension au Sud Est du village, à plus long terme. La commune se fixe en effet comme objectif de lutter contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de conquête des espaces libres et de reconversion de bâti. En conséquence 1,8 ha environ d'espaces naturels seront consommés.



Depuis fin 2013 (date d'approbation du SDRIF), 33 logements ont été autorisés en diffus, dont 28 logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et 5 logements en extension.



La programmation du PLU devra participer aux objectifs de densification du SCoT de la CA Marne et Gondoire et du SDRIF soit une augmentation de 10 % de la densité des espaces d'habitat. De plus, le programme du PLU devra être compatible avec les objectifs du PLH de la CAMG qui prévoit la réalisation de 59 logements pour Lesches sur la période 2020-2025.

Le développement de l'urbanisation sur la commune répondra à trois objectifs majeurs :

- Envisager un développement urbain de qualité et durable dans le respect du patrimoine bâti,
- Pérenniser l'offre d'équipements et de services,
- Pérenniser les activités économiques.



A. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. C'est dans ce cadre que la commune de Lesches souhaite limiter la consommation de ses espaces naturels et agricoles.

Pour ce faire, elle souhaite privilégier le développement de l'habitat en continuité directe de l'espace urbanisé existant et en renouvellement.





Plan Local d'Urbanisme - Commune de Lesches

La commune envisage ainsi de :

- favoriser la création de logements au sein du château de Lesches et à ses abords (et/ou d'autres destinations telles que des activités ou équipements, voir OAP)
- étendre le bourg par une opération d'ensemble au Sud-Est, à plus long terme (maîtrise foncière communale).



Concernant la densification des espaces urbanisés existants, la commune souhaite limiter l'imperméabilisation des parcelles privées et favoriser le maintien d'espaces de respiration à l'intérieur du tissu bâti. Cela conduit à limiter la densification anarchique du tissu pour éviter par ailleurs les dysfonctionnements en matière de circulation et de stationnement.

La nouvelle offre de logements permettra notamment aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant l'offre de logements de plus petite taille, en locatif et en accession.



La commune entend aussi interdire les nouvelles constructions isolées au sein des zones agricoles et naturelles et limiter le phénomène de cabanisation qui se développe au sein des espaces boisés. Les constructions existantes y seront tolérées sans que ce phénomène ne puisse prendre plus d'ampleur.

B. PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES DÉDIÉS A L'ACTIVITÉ AGRICOLE, FAVORISER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE



La Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante, à savoir la mairie, l'école, l'espace de jeu avenue Charles de Gaulle, la Maison d'Accueil Spécialisée du Château de Montigny (MAS) et la station d'épuration. La rénovation du château de Lesches pourrait aussi permettre éventuellement d'intégrer de nouveaux équipements ou de nouveaux commerces.

La commune souhaite aussi poursuivre l'amélioration des communications numériques sur son territoire. La CA Marne et Gondoire s'inscrit dans le Plan France très haut débit et prévoit donc que tous les habitants de son territoire soient reliés au réseau numérique à très haut débit fin 2022. A noter, les bâtiments de Lesches sont couverts partiellement en 4G, avec une qualité souvent médiocre.



En outre, la Municipalité entend favoriser la performance énergétique de tout le bâti par l'édiction de règles s'appliquant aux constructions neuves, mais aussi grâce à la rénovation du bâti existant.

La préservation de l'activité agricole est également essentielle au maintien de l'activité économique locale. La commune souhaite donc favoriser la pérennisation de cette activité.

Enfin, le corps de ferme de Montigny représente un potentiel pour le développement éventuel d'activités touristiques telles que des gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou salles de réception.



II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. PRÉSERVER LE PAYSAGE DE LA COMMUNE

Il conviendra de préserver les grandes composantes paysagères du territoire et notamment l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Marais du Refuge à l'Ouest de la commune. Ce dernier sera rendu accessible à la population par des aménagements de qualité et intégrés (projet départemental).

Dans le même état d'esprit, la commune souhaite préserver la biodiversité et les espaces de respiration que sont les fonds de jardin en limitant la densification anarchique («double-rideaux»).

La préservation de l'identité paysagère de Lesches passe aussi par la préservation des nombreuses perspectives visuelles remarquables existant sur le territoire communal et notamment :

- depuis la D 89, sur les coteaux à l'Est de la commune,
- depuis la rue de Montigny, avec une vue à 360 degrés donnant sur le Marais du Refuge à l'Ouest, la Marne à l'Est, les coteaux au Sud et le château de Montigny au Nord,
- depuis l'avenue François Delachapelle, en plein coeur des espaces boisés au centre du territoire communal.

Les entrées de village sont globalement de bonne qualité, il convient de les préserver et de les valoriser.

B. PROTÉGER LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

La préservation et la valorisation du cadre de vie passent notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local et la préservation de l'aspect traditionnel du vieux village. Pour préserver l'identité de la commune et son cadre de vie, il conviendra donc tout d'abord de préserver l'aspect traditionnel du secteur ancien par un règlement adapté (normes pour la construction des nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles). On compte au sein du vieux village des meulières anciennes et autres maisons bourgeoises, des vieux corps de ferme ainsi que des arbres remarquables qui font sa valeur patrimoniale.





Il convient également de protéger les éléments de patrimoine bâti remarquable, à savoir les deux châteaux (de Montigny et du bourg), la glacière du château de Lesches (dans le bourg), la mairie, l'église et les deux fermes. Le château du bourg sera l'objet d'une attention particulière pour sa valeur patrimoniale et historique. Il devra être conservé et mis en valeur conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce site, ainsi que la ferme comportant un plafond voûté et la glacière située dans le parc.



L'identité de la commune passe enfin par la présence d'un riche patrimoine vernaculaire, essentiellement compris dans le centre du vieux village, qu'il est aussi important de protéger, à savoir le lavoir, l'ancienne forge, la fontaine devant la mairie, les mosaïques du street artist Tecinka notamment situées sur l'un des murs de la mairie et enfin les fresques de Mme Michigan dans l'église « sixtine ».

C. FAVORISER L'USAGE DES MODES DE TRANSPORT DOUX



La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du village, de ses équipements et de ses commerces est un élément déterminant de son attractivité, et donc de son développement ;
- la bonne irrigation des différents espaces urbanisés qui composent la commune par les infrastructures de déplacement routières et douces constitue un facteur d'égalité et de cohésion sociale en rendant la mobilité accessible au plus grand nombre ;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacement concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.



Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

Dans ce cadre, il convient de développer le maillage de liaisons douces (piétons et cycles), notamment grâce au projet d'aménagement de l'avenue de François Delachapelle, permettant la création d'une liaison douce reliant deux entités urbaines.



En outre, la commune souhaiterait la création d'un chemin cyclo-piétonnier depuis l'avenue Charles De Gaulle via la RD 45 pour mieux connecter la commune à celle de Coupvray et sécuriser notamment les déplacements vers le collège ainsi que vers la gare d'Esbly (orientation supra communale).

Enfin, les chemins existants et les itinéraires inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) sont protégés dans le cadre du PLU. Ils offrent en effet, au-delà de la partie urbanisée, des possibilités de découverte des paysages du territoire.



III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. CONSERVER LES TRAMES AGRICOLE, VERTE, BLEUE NOIRE ET BRUNE

Le concept de trame agricole, verte, bleue et brune repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal. Afin de préserver la qualité du patrimoine paysager et environnemental dont jouit Lesches, tous ces éléments doivent être protégés.

Il convient tout d'abord de préserver la trame agricole, composée des espaces cultivés et plus généralement d'espaces dédiés à l'agriculture. Ils garantissent la pérennisation de cette activité sur la commune et sont également un élément paysager majeur.

La trame verte est constituée des éléments suivants : les espaces boisés, les haies, les alignements d'arbres, la ripisylve, les espaces végétalisés... La commune souhaite ainsi préserver cette trame verte existante. Outre leur fonctionnalité écologique, ces éléments confèrent aussi une identité paysagère particulière à la commune, c'est pourquoi il convient de les protéger. En particulier, les espaces boisés et espaces naturels en général seront préservés de toute urbanisation.

Le territoire de la commune de Lesches présente la particularité d'être traversé par un corridor des milieux calcaires identifié au SRCE (schéma régional de cohérence écologique). Ces milieux qui subissent actuellement un abandon des cultures traditionnelles ont tendance à se boisier. Ces espaces plutôt sensibles accueillent des espèces spécialisées qui demandent à être préservées. Le SCOT de Marne et Gondoire identifie par ailleurs des continuités écologiques liées aux boisements qui sont également à préserver.

La trame bleue est quant à elle constituée de la Marne, du Marais du Refuge et du plan d'eau au Nord du territoire. Plusieurs zones humides sont également identifiées sur le territoire selon les données de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile de France. Il s'agit de zones humides avérées, qu'il convient de préserver ou restaurer, et de zones humides potentielles, au sein desquelles les projets d'aménagement devront être précédés d'études pour avérer ou non le caractère humide. Le cas échéant, une démarche de préservation ou de compensation devra être appliquée.

En outre, la trame brune (sols en pleine terre non artificialisés) doit être préservée à l'intérieur des tissus bâtis, car elle remplit plusieurs fonctions : infiltration et circulation souterraine de l'eau, production de nutriments pour les végétaux, absorption et stockage du CO₂, lutte contre les pollutions,... Pour ce faire, il convient notamment de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser une gestion différenciée des espaces verts et de faciliter le déplacement des espèces vivant dans le sol.

Enfin, la volonté communale et intercommunale est de favoriser la préservation des espèces nocturnes en prenant en compte la notion de trame noire, en particulier aux abords des continuités écologiques. Pour ce faire, il convient de mettre en place une gestion de l'éclairage public respectueuse de ces espèces.



La préservation de ces différentes «trames» favorise la présence de continuités écologiques qui permettent le déplacement de la faune et la reproduction de la flore, notamment le long de la Marne.

B. TENIR COMPTE DES RISQUES NATURELS ET NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

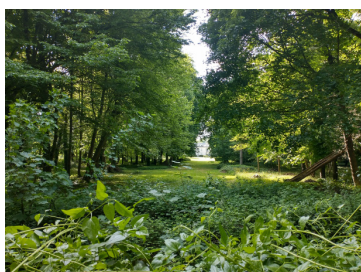


Il convient de prévenir les risques d'inondation liés à la Marne, en préservant de toute urbanisation les zones d'aléa fort du Plan de Prévention des risques d'inondation et en respectant les règles particulières pour les futures constructions en zones d'aléas moindre. A ce titre, le plan de prévention du risque inondation de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes (PPRI), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique, est annexé au PLU.



Il convient par ailleurs de tenir compte, dans le cadre du développement urbain, des nuisances sur le territoire :

- les axes de circulation susceptibles d'occasionner des nuisances sonores (D 89 et D 45A),
- les voies ferrées présentes sur les territoires de Chalifert et Coupvray dont les nuisances sonores s'étendent jusque sur le territoire leschois,
- les couloirs aériens, liés à l'aéroport de Roissy et l'aérodrome de Meaux-Esbly, induisant également des nuisances sonores.



Lesches - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Axe 1: Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique

Favoriser le développement de l'habitat



Envisager une densification mesurée du village s'appuyant sur le site du château

Limiter la densification anarchique au sein :



- du village
- des entités urbaines rattachées à Coupvray et Esbly



Permettre le développement de l'habitat par l'extension du bourg à moyen long terme



Interdire les nouvelles constructions principales isolées au sein des zones naturelles et agricoles et maîtriser le phénomène de cabanisation

Préserver l'offre d'équipements et les espaces dédiés à l'activité agricole, favoriser l'activité touristique



Pérenniser et développer les sites dédiés aux équipements



Préserver l'activité agricole



Permettre la reconversion du corps de ferme à vocation touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, salles de réceptions...)

Axe 2: Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Préserver le paysage de la commune



Préserver les perspectives visuelles remarquables



Préserver et mettre en valeur le Marais du Refuge en le rendant accessible au public

Protéger les éléments remarquables du patrimoine



Protéger et valoriser l'ensemble bâti à valeur patrimoniale du vieux village



Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Favoriser l'usage des modes de transports doux



Aménager les voies pour créer des liaisons douces entre les différents espaces urbanisés



Préserver le réseau de sentiers et chemins existants

Axe 3: Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Conserver les trames agricole, verte, bleue et brune

Préserver la trame brune au sein des espaces urbanisés notamment en limitant l'artificialisation des sols



Préserver la trame agricole

Préserver les composantes de la trame verte :



Espaces naturels et espaces paysagers



Espaces boisés



Alignements d'arbres



Ripisylves

Préserver les composantes de la trame bleue :



Rivière et plans d'eau



Zones humides avérées



Le Marais du Refuge (ENS)

Préserver les continuités écologiques :



Continuité écologique liée à la présence de la Marne



Autres continuités écologiques

Tenir compte des risques et nuisances naturels et technologiques dans le cadre du développement urbain



Axes de circulation susceptibles d'occasionner des nuisances (D89 et D45A)



Secteur affecté par le bruit de la voie ferrée



Espaces concernés par le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation