



LE PRÉSIDENT



Dossier suivi par Sarah BLANCHET
Tél. : 01 64 14 72 43
Mail : sarah.blanchet@departement77.fr
Nos réf : D24-001067-DADT

Madame Christine GIBERT
Maire
Hôtel de Ville
15 avenue Charles de Gaulle
77450 LESCHES

Melun, le **05 FEV 2024**

OBJET : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique

Commune de Lesches

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département de Seine-et-Marne Annexe technique - Janvier 2024

AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de Lesches, **sous réserve de la prise en compte des remarques** suivantes.

OBJET DE LA PROCÉDURE

Lesches a prescrit la révision générale de son PLU le 6 octobre 2023.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 3 axes :

<u>Axe 1 :</u> Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique	Favoriser le développement de l' habitat
	Consolider le niveau d' équipements collectifs
	Pérenniser l'offre d'équipements et les espaces dédiés aux activités économiques
<u>Axe 2 :</u> Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain	Préserver le paysage de la commune
	Protéger les éléments remarquables du patrimoine
	Favoriser l'usage des modes de transport doux
<u>Axe 3 :</u> Valoriser le patrimoine paysager et environnemental	Conserver les trames agricole, verte, bleue noire et brune
	Tenir compte des risques naturels et nuisances dans le cadre du développement urbain

La Commune a arrêté 3 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), dont 2 sectorielles :

- OAP n°1 : Thématique trame verte et bleue
- OAP n°2 (sectorielle) : Secteur particulier du « Château »
- OAP n°3 (sectorielle) : Secteur particulier zone 1AU du stade

REMARQUES DU DEPARTEMENT

1/ROUTES DEPARTEMENTALES

Déplacements

Classification du réseau viaire

A la page 118 du RP, l'entrée Ouest de la Commune (RD 45a) permet de rejoindre la commune depuis l'**A 104** (et non la N 104).

Dans l'analyse de la classification viaire (p.137 du RP), il convient de préciser que la RD 89 traverse la commune du Nord au **Sud-Ouest** en passant par le village et que la RD 45a relie Lesches à Jablines par l'Ouest et **à Coupvray par le Sud**.

Liaisons modes actifs

Le PlanVélo77 (juin 2020) est mentionné dans le RP (p. 140-141). **Ce plan a été révisé en Conseil départemental le 28 septembre 2023** ; son axe 2 est en partie obsolète.

Covoiturage

Les stationnements réservés aux covoitureurs sur les parkings de la Commune **ne sont pas clairement identifiés**, entravant le covoiturage solidaire. Le Département dispose d'un Schéma départemental soutenant ce dernier (installation de signalisation et de stationnements vélos).

OAP sectorielles

L'OAP n°1 est desservie par la RD 89 :

- La visibilité de l'accès existant est délogée. Il conviendra d'adapter sa configuration en **un double sens confortable**. A ce titre, la mention de « **carrefour à aménager** » aurait conforté son statut d'accès principal.
- Le piquage prévu, à sens unique, est situé en sortie de courbe. Il conviendra de déterminer avec l'**ARD de Meaux/Villenois le sens de circulation le plus approprié**. Par ailleurs, une écluse accueillant un espace de stationnement longitudinal, délimitée aux deux extrémités par des îlots maçonnés, est présente à cet endroit. Le réaménagement de la RD 89 sur le tronçon (suppression des îlots, ...) sera à la charge de l'aménageur de l'OAP.
- Dans sa description, l'OAP prévoit une liaison par des cheminements doux. Il est demandé de **travailler le rabattement des usagers en toute sécurité** sur le réseau routier départemental, via des aménagements adéquats et définis en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois. L'aménagement de ces intersections/connexions modes actifs revient à l'aménageur de l'OAP.

L'OAP n°2 est également desservie par la RD 89. Le carrefour à créer n'étant pas le premier de la traverse d'agglomération, la notion de « porte d'entrée » n'est pas appropriée ; on parle plutôt de **repère**. Les aménagements prévus seront à la charge de l'aménageur.

Il convient de prévoir, sur les emprises foncières de ces deux OAP, **les emplacements suffisants pour le stationnement des habitants et visiteurs** afin d'éviter tout stationnement anarchique sur la RD 89. Toutes les questions d'**accès** devront également être travaillées en concertation avec l'**Agence routière départementale de Meaux-Villenois - 1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOIS**

Emplacements réservés (ER)

Le PLU comprend 4 emplacements réservés au bénéfice de la Commune :

- L'ER 1 est limitrophe à la RD 89. Il conviendra **d'associer l'ARD de Meaux-Villenois** à la conception de ce projet de plantation.
- **L'ER 2**, à vocation de stationnement, se situe à l'ouest de l'ER1. Son accès pourrait se faire depuis la RD 89. Il serait intéressant de **prévoir cet accès en limite sud de l'ER1, le long du mur du cimetière**, afin de l'éloigner de l'entrée d'agglomération. Pour définir la localisation et la configuration de cet accès, il est demandé de travailler en concertation avec **l'ARD de Meaux-Villenois**.
- La vocation de l'ER 3, en bordure de la RD 89, n'est pas précisée (modes actifs et/ou véhicules motorisés). En raison de la proximité de l'OAP 2, qui prévoit l'aménagement d'un carrefour sur la RD 89 à une vingtaine de mètres, il est recommandé de **réserver cet accès aux seuls modes actifs** (et véhicules de service). Il est demandé que ce sujet soit travaillé, le moment venu, en concertation avec **l'ARD de Meaux-Villenois**.

Servitude d'alignement EL7

Il est demandé de corriger les informations suivantes (Pièce 8, p. 3) :

- le plan d'alignement de la RD 89 est approuvé en date du **22 août 1883** ;
- les coordonnées du gestionnaire doivent être complétées en précisant le lieu de consultation des plans : **Agence routière départementale de Meaux-Villenois - 1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOS**

2/ENVIRONNEMENT

Eau

Cours d'eau

Dans la première partie du RP (p. 97), il est préconisé de **préciser davantage la partie sur les risques d'inondation** : en plus du volet réglementaire (PPRI et GeMAPI), l'Établissement Public Territorial de Bassin Seine Grands Lacs (EPTB SGL) porte un Programme d'Actions de Prévention des Inondations sur la Seine et la Marne.

Eaux pluviales

Il convient de noter que **le zonage des eaux pluviales** peut être intégré au règlement.

Pour limiter l'imperméabilisation, le règlement du PLU impose un coefficient d'emprise au sol. Ce type de coefficient ne prend pas en compte certains types d'aménagements imperméables, tels que les cours, espaces de stationnement, terrasses non sur-élevées... Pour atteindre l'objectif voulu en matière de réduction de l'imperméabilisation, **un coefficient de pleine terre serait plus pertinent**. Ces mesures visent à compenser l'imperméabilisation dans les zones UA, UB et 1AUh, mais **ne mentionnent pas de contrepartie par des opérations de désimperméabilisation et de renaturation**. De telles interventions pourraient créer des espaces végétalisés complémentaires aux trames verte et brune existantes,

répondant ainsi aux objectifs écologiques définis dans le RP 1 (p.40), le RP 2 (p.22), le PADD et dans les OAP concernant le renforcement de la trame verte.

L'orientation fondamentale 3 du SDAGE (Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles) préconise aux collectivités territoriales de :

- Compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées à **150 % en milieu urbain** et **100 % en milieu rural**, de préférence sur le même bassin versant. Priorité à la désimperméabilisation des zones déjà construites et à l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.
- Veiller à :
 - évaluer, hiérarchiser, et saisir les possibilités de dé-raccordement des eaux pluviales,
 - examiner les possibilités de renaturation des espaces artificialisés, notamment les espaces « collectifs » dont les fonctions pourraient supporter une désimperméabilisation,
 - désimperméabiliser les espaces libres du domaine des collectivités (routes, cours, places, voiries, etc), encourager et accompagner les particuliers à des actions similaires.

Agriculture et forêt

Deux zonages peuvent poser question quant à leur **correspondance avec la réalité de l'occupation des sols** :

- Les parcelles 598 et 597, classées en zone N, au sud-ouest de la commune, sont cultivées. Elles sont à cheval sur Coupvray, où elles sont classées en zone agricole A ;
- Les jachères longues et prairies permanentes, à la pointe sud-ouest, à cheval sur Chalifert, et les lieux-dits Terres de Montigny et Bois du Bateau pourraient être classés en zones naturelles N (au lieu de A).

L'OAP du stade est adjacente au sud à une plaine cultivée. Conformément aux ZNT (zones de non-traitement), l'exploitant **doit respecter une distance sans traitement**. Si cela lui est impossible, il est recommandé d'intégrer dans l'OAP une **alternative**, comme une haie dense ou une zone non fréquentée (comme un chemin), pour améliorer l'acceptabilité de l'opération.

Les analyses du RP n°2 p.7 peuvent s'appuyer sur **le Registre parcellaire graphique (RPG) 2022** et non 2010.

Biodiversité et ENS

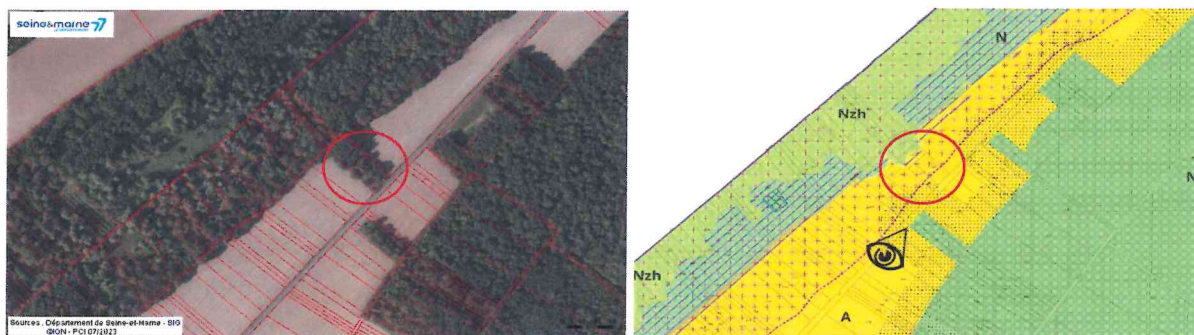
Espace Naturel Sensible (ENS)

L'ENS "Marais du refuge" sera ouvert au public dans les prochaines années (partie maîtrisée foncièrement). Des **travaux d'aménagement seront réalisés**.

Le classement en zone N du site est compatible avec la **création d'un parking**, tant que celui-ci est strictement dédié à la mise en valeur de l'ENS, conformément à l'article L142-10 du code de l'urbanisme.

La proposition d'emplacement réservé au Département pour l'aménagement du parking n'a pas été retenue, dans la mesure où la rédaction actuelle de l'OAP TVB n'interdit pas les abattages ponctuels nécessaires à cet aménagement.

Par ailleurs, il est à noter qu'un petit boisement, au nord du bourg, entre la RD89 et l'ENS "Marais du Refuge", **apparaît sans classement protégé spécifique** (N ou EBC) :



Gestion des espèces invasives

Pour aller plus loin, il peut être ajouté au rapport de présentation (partie diagnostic) ou à l'OAP TVB la **liste des espèces invasives** déjà observées sur la commune : <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/communeAction.do?action=inv&cdInsee=77248>

Nombre de taxons : 7
Référence : S. Muller & Al, 2004. Plantes invasives en France. Etat des connaissances et propositions d'actions.

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Statut	Dernière observation	Source
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo	-	2014	➤
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon, Ailante, Ailante	-	2015	➤
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	-	2015	➤
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	-	2015	➤
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge	-	2016	➤
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada, Gerbe-d'or	-	2015	➤
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	-	2015	➤

Il est également conseillé de donner accès aux pétitionnaires, à la **localisation des observations**. L'ailanthe glanduleux, la renouée du Japon, le robinier faux acacias et l'aster lancéolé sont les espèces les plus observées : <https://geonature.ardf.fr/atlas/commune/77248>

Des fiches **d'aides à la reconnaissance des espèces exotiques les plus impactantes** référencées sur le Département (dont renouée du Japon), sont accessibles via ce lien : <https://eau.seine-et-marne.fr/fr/fiches-techniques-de-leau>

Enfin, il est recommandé d'appliquer et d'annexer au PLU ce **guide des recommandations lors de travaux publics, notamment les fiches n° 1, 2, 5, 11, 13 et 15**, correspondant aux espèces ciblées : https://www.tela-botanica.org/wp-content/uploads/2019/10/leguide_v5-eee_chantiers_compressed.pdf

Le PLU peut également imposer de **planter uniquement d'après la liste des espèces préconisées** déjà annexée au règlement, avec une **obligation de diversification d'essences** dès 20 ou 30 plants pour éviter les formations mono spécifiques.

Climat, énergie et nuisances

Climat, Energie

Concernant le RP (notamment pages 86 et suivantes), il est possible de **recueillir des informations plus précises**, notamment auprès du Réseau d'observation statistique

de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'Île-de-France (ROSE) (www.roseidf.org) ainsi que le site l'Agence Régionale Énergie-Climat (AREC) Île-de-France (<https://www.arec-idf.fr/cartes-donnees/>).

Il est judicieux de faire un **diagnostic territorial plus complet**, incluant notamment un **diagnostic énergie-climat**. En effet, depuis la loi ENE – portant engagement national pour l'environnement – l'exhaustivité de ce dernier permet de justifier au mieux les orientations du PADD. En plus de l'étude du potentiel d'énergies renouvelables, **ce diagnostic pourrait être complété par :**

- **un bilan énergétique du territoire** : consommations d'énergie sectorielles (habitat, transport, etc.), types d'énergie (gaz, pétrole, électricité), forces et faiblesses, indicateur de dépendance énergétique ou taux de couverture énergétique.
- **un bilan des émissions de GES** : pour cibler les secteurs prioritaires en matière de qualité de l'air.
- **un inventaire des équipements** de production d'énergie (hors renouvelables si applicables) et des réseaux d'approvisionnement, incluant les réseaux d'éclairage public.

Nuisances environnementales

Le PLU prend bien en compte l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, avec notamment les voies ferrées au Sud impactant la partie Sud de la commune. Il prévoit **des isolations acoustiques dans les bandes définies**.

Cependant, il semble que la zone de **l'OAP « Stade » n'est pas entièrement couverte par ces bandes ou sont prescrites de l'isolation**. Pourtant, comme le montre la carte p. 108 du RP, les nuisances sonores dépassent largement les bandes définies par l'arrêté de classement sonore.

Par ailleurs, le règlement du PLU ne semble prévoir aucune autre mesure que l'isolation réglementaire (cf. article 14 du règlement) pour limiter les nuisances sonores à l'égard des nouvelles habitations de l'OAP.

Ainsi, si l'isolation réglementaire pour les nouvelles habitations situées dans la bande d'isolation prescrite devrait permettre d'y limiter les nuisances sonores, le reste des habitations (hors bande prescriptive) ne se voient pas prescrire d'isolation par le PLU.

Ces dispositions peuvent paraître **contraires au PADD, qui prévoit de « tenir compte, dans le cadre du développement urbain, des nuisances sur le territoire »**, mentionnant notamment « les voies ferrées présentes sur les territoires de Chalifert et Coupvray dont les nuisances sonores s'étendent jusque sur le territoire leschois ». A fortiori, le RP indique que « ces nuisances sont particulièrement importantes lors du passage des trains dans le tunnel situé à proximité de Lesches ».

Après avoir vérifié précisément le périmètre de l'OAP par rapport aux normes d'isolation et aux nuisances sonores réelles (au besoin par une étude acoustique), **le règlement aurait pu inclure des mesures complémentaires aux exigences d'isolation réglementaires**. Celles-ci pourraient englober **l'orientation des façades, la disposition des pièces, l'entretien ou la plantation de végétation écran, l'amélioration de l'isolation ou encore la favorisation des constructions de bâtiments commerciaux ou de bureaux au sud de l'OAP pour servir de barrière**.