

Commune de **LACHY**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 2020/18  
du 29 Septembre 2020

soumettant à enquête publique

le projet du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Elaboration du PLU prescrite le 06 Novembre 2018

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**

2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.

Mail : [perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)



## A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Lachy a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de P.L.U. donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur le territoire et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long terme.

### **1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :**

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe du conseil municipal devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

### **2 / Définition et contenu d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans l'article suivants :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

**Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### 3 / Le P.A.D.D., un Projet :

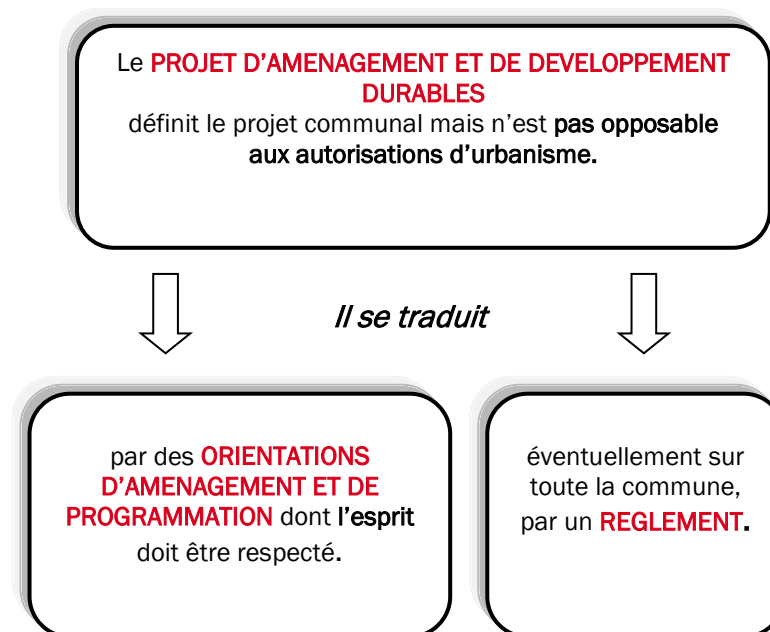
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## B/ Les objectifs du P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- 1- Permettre un développement communal cohérent**
- 2- Favoriser un développement respectueux du cadre de vie et de l'environnement**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche d'élaboration du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Lachy sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.**



# LE PROJET COMMUNAL

## **Orientation 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL COHERENT**

### **1.1 - Permettre l'accueil de nouveaux habitants en maîtrisant le développement urbain**

La commune connaît une croissance faible mais constante de sa population depuis 1999 (pour rappel : croissance moyenne de 0,2% par an entre 1999 et 2015) et a même connu une croissance plus importante entre 2015 et 2019, sa population passant de 321 habitants à 336 habitants. Elle souhaite donc poursuivre cette croissance afin de répondre aux demandes d'installations et de présenter une cohérence entre l'investissement en matière d'offre en équipements publics et la population.

Ainsi, la commune souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants selon un rythme de croissance moyen de 0,5% par an pour les 15 prochaines années, permettant d'atteindre une population totale d'environ 360 habitants.

Il conviendra également de prendre en compte dans l'offre de logements le phénomène de desserrement des ménages qui touche le territoire communal.

La commune souhaite privilégier le développement de l'urbanisation dans le secteur du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit, en effet, d'éviter les phénomènes de « mitage », de développement en cordon le long des voies et de privilégier le développement de l'urbanisation en dents creuses.

De plus, la commune souhaite permettre la diversification de l'offre en logements afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

Afin de contribuer à une architecture de qualité environnementale, la commune souhaite permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiatives privées dans le respect du territoire et des contraintes environnementales et l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...) permettant de limiter les déperditions énergétiques.

### **1.2 - Permettre le maintien des activités économiques du territoire et l'installation de nouvelles activités au sein du village**

#### **Activités agricoles et agro-industries**

La municipalité souhaite mettre en œuvre une politique de préservation de l'activité agricole.

Il s'agit donc de permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles et le maintien des exploitations existantes et leurs éventuelles extensions en veillant à prendre en compte les périmètres sanitaires.

Au-delà des bâtiments agricoles, la commune souhaite identifier les terres agricoles présentes sur son territoire afin d'afficher la vocation première de ces parcelles et ainsi préserver l'activité agricole dans son ensemble en limitant tant que possible, le phénomène de mitage de ces terres agricoles.

De plus, la commune est concernée par la présence d'une activité agro-industrielle dont elle souhaite permettre le maintien et le développement.

Il convient donc de permettre les éventuelles extensions de cette activité agro-industrielle en veillant à prendre en compte les périmètres d'éloignement pouvant être générés.

### **Commerces de proximité et activités artisanales**

L'offre en commerces et services est inexistante du fait de sa proximité avec la commune de Sézanne qui concentre une offre commerciale importante. Cependant, la commune souhaite permettre l'installation de commerces et de services de proximité au sein du village.

La commune compte quelques artisans ou entreprises au sein du village. Ces activités économiques sont intégrées dans le tissu urbain. La commune souhaite permettre l'accueil de nouvelles activités, si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du village. Les activités existantes pourront quant à elles être confortées.

Enfin, la commune est favorable à l'accueil de projets d'énergies renouvelables, si ces derniers s'intègrent dans l'environnement et le cadre paysager local.

### **1.3 - Maintenir et permettre le développement de l'offre d'équipements publics et de loisirs**

L'offre d'équipements publics est cohérente avec le caractère rural du territoire ; la commune souhaite donc pérenniser les équipements présents qui sont cohérents avec l'objectif de croissance de population.

De plus, elle souhaite permettre leur évolution afin de rester en adéquation avec les besoins de la population et répondre aux problématiques d'accessibilité.

La commune présente un potentiel de développement de son offre touristique notamment en lien avec les trous d'eau présents au sein du Bois du Parc. Il conviendra donc de permettre le développement de ces activités de loisirs dans le respect du paysage et des sensibilités environnementales du site.

Le maintien et l'accueil de population et des activités économiques du territoire dépendent fortement des services qui peuvent être offerts.

La commune souhaite donc permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication telle que la fibre optique en lien avec les opérations d'aménagement numérique.

Il convient également d'anticiper la mise en place de ces NTIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

Enfin, il conviendra de maintenir les équipements techniques de la commune constitués du réseau d'alimentation en eau potable, du réseau d'évacuation des eaux pluviales, des équipements de défense extérieure contre les incendies et des équipements de ramassage des déchets, correctement dimensionnés pour accueillir de nouveaux habitants.

La commune est en totalité en assainissement individuel, elle veillera avec le SPANC à la conformité de ces dispositifs.

## **1.4 - Intégrer la mobilité et l'accessibilité au développement communal**

La commune souhaite prendre en compte les questions liées au transport au sein de son développement afin notamment de réduire les trajets automobiles sur la commune et ainsi favoriser les modes de déplacements « doux » (à pieds, à vélo, ...) en intégrant notamment la problématique de la sécurité des usagers aux abords des routes départementales dont des études de réaménagement vont être engagées.

De plus, lorsque l'opportunité sera donnée, notamment sur des espaces d'urbanisation future, il s'agira de poursuivre les réflexions engagées sur la possibilité de créer un tissu mixte, sans création de nuisances au sein d'un quartier, tout en envisageant de nouveaux modes de traitement des voiries (par exemple, absence de trottoirs, réduction des plates-formes de circulation, traitements différenciés de la chaussée, ...) afin de permettre des cheminements aisés pour l'ensemble des habitants.

La commune souhaite également s'appuyer sur les chemins existants pour développer la pratique de la marche, il s'agit notamment de l'ancienne route de Sézanne.

La commune souhaite prendre en compte les déplacements agricoles afin d'améliorer la circulation et la sécurité de la traversé du village (RD 346).

Afin de prendre en compte l'ensemble des composantes liées aux questions des déplacements, la commune souhaite maintenir l'offre de stationnement en lien avec les équipements de la commune. De plus une réflexion sera menée sur le stationnement privé ; la commune faisant face à des problématiques de stationnement dans les rues.

Enfin, la commune souhaite prendre en compte les problématiques de nuisances aux abords des réseaux routier, notamment en ce qui concerne les nuisances sonores générées par la RD 951.



## Orientation 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 - Prendre en compte le paysage local favorisant le cadre de vie

La commune possède un patrimoine bâti riche qu'il convient de mettre en valeur. Ces éléments font partie de l'histoire locale et participent à l'identité de la commune.

La commune souhaite donc identifier ces éléments afin de les préserver lorsqu'ils se situent sur le domaine privé ou de les identifier à but informatif lorsqu'ils se situent sur le domaine public.

Les éléments végétaux du territoire contribuent également au cadre de vie de la commune. Il s'agit donc de préserver :

- les masses boisées isolées au sein de l'espace agricole,
- les arbres isolés au sein de l'espace agricole,
- les haies isolées au sein de l'espace agricole,
- les abords du Grand Morin.

Les franges urbaines permettent d'assurer la transition entre espace urbain et terres agricoles. Il conviendra donc de préserver les franges urbaines existantes et d'assurer la création de franges urbaines de qualité en lien avec les nouvelles opérations d'aménagement.

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles qui participent à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Elles marquent l'entrée dans le village et donnent une première idée de la commune. La commune de Lachy présente des entrées de village dotées d'un traitement paysager de qualité qu'il conviendra de maintenir.

Afin de contribuer au maintien de ces caractéristiques paysagère, la commune souhaite notamment lutter contre les espèces exotiques envahissantes.

### 2.2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers par la modération de la consommation de ces espaces

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de veiller à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune se fixe comme objectifs chiffrés, pour les 15 années à venir, **une consommation moyenne de 0,2 ha/an pour l'habitat, les équipements et les activités économiques.**

Il s'agira également d'optimiser la densification des nouvelles opérations d'aménagement en fixant une densité moyenne de **12 logements/ha.**

### **2.3 - Préserver les continuités écologiques et la ressource en eau**

La commune tient à protéger l'espace naturel référencé sur son territoire qui constitue le principal élément de la trame verte. Il s'agit de la ZNIEFF de types 1 « Bois du Parc au Nord de Sézanne », qui concerne le Bois du Parc.

De plus, le cours du Grand Morin, les différents ruisseaux et fossés qui l'alimentent et les milieux qui leur sont associées (zones humides, ripisylve, ...) sont identifiés comme des éléments structurant de la trame verte et bleue. Le projet visera à contribuer à la restauration du fonctionnement hydromorphologique et écologique des cours d'eau.

Il s'agit donc d'assurer la protection de ces milieux naturels y compris des berges et des ripisylves des cours d'eau qui représentent les principaux réservoirs de biodiversités et corridors écologiques du territoire.

Le projet communal vise également à préserver la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif au travers de la protection des zones humides, du cours du Grand Morin, des ruisseaux et fossés traversant le territoire communal et des zones de forte vulnérabilité des nappes dans le respect des orientations du SDAGE Seine Normandie en vigueur et du Sage des 2 Morin en vigueur.

La commune souhaite également assurer et sécuriser la ressource en eau potable via la protection du captage en eau potable de Lachy et de ses abords notamment des différents périmètres de protection.

Afin de préserver les ressources naturelles utilisées dans le cadre de la production d'énergie, la commune est favorable à l'accueil de projets d'énergies renouvelables, si ces derniers s'intègrent dans l'environnement et le cadre paysager local.

### **2.4 - Prendre en compte les risques et les nuisances**

Le projet communal retranscrit la prise en compte de risques ou protections particulières dans le but d'informer la population de la présence de ces risques, mais également afin d'en tenir compte dans le cadre du développement futur de la commune.

Il conviendra ainsi :

- de limiter le ruissèlement et l'érosion des sols afin notamment de limiter l'exposition des populations au risque glissement de terrains,
- de limiter l'exposition des populations au risque d'inondation du Grand Morin en préservant notamment les zones d'expansion de crues,
- de réduire l'impact du phénomène de remontée de nappes notamment par rapport aux zones potentiellement sujettes aux inondations de caves présente sur les milieux urbanisés,
- de prendre en compte les aléas faible et moyen de retrait-gonflement des argiles,
- de prendre en compte les périmètres de protection liés à des risques et des nuisances causés par la présence d'activités agro-industrielles et agricoles,
- de prendre en compte les nuisances pouvant être engendrées par la RD951.