

DEPARTEMENT
DE SEINE ET MARNE

**COMMUNE DE
LECHELLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du **10 JUIL. 2006**



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

2



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

INTRODUCTION

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions quant à la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par la Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003.

art. L.123-1 : Les Plans Locaux d'Urbanisme (...) « 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.

(...) Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

les orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer,

le règlement qui est obligatoire.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

Art. R. 123-3.- (D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, III) - Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LEHELLE

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre ***le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages***, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une ***utilisation économe et équilibrée des espaces naturels***, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de LEHELLE est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité communale et ses richesses architecturales et paysagères.**

La commune de LEHELLE a déterminé lors de la mise en œuvre de la présente révision ses objectifs prioritaires, à savoir :

- Permettre un développement modéré et raisonnable de l'habitat
- Définir une destination aux zones NB du POS
- Analyser les possibilités de reconversion des bâtiments agricoles
- Anticiper le développement des hameaux
- Elaborer un document en compatibilité avec le Schéma Directeur de Provins, la protection de la ressource en eau, et les contraintes supra-communales

Située sur les marges du plateau de l'Île de France à proximité immédiate de Provins, la commune de Léchelle se caractérise comme une commune rurale qui peu à peu connaît une transformation de son cadre bâti et naturel. Transformation due à l'évolution des structures agricoles mais également à la proximité de Provins qui induit une pression foncière de plus en plus pressante.

Outre sa situation, Léchelle possède un patrimoine naturel et agricole qu'il convient de préserver ; la commune comprend sur son territoire les sources et l'aqueduc de la Voulzie qui participe à l'alimentation en eau potable de la ville de Paris. Léchelle se caractérise également par une activité agricole importante qui joue un rôle tant dans l'organisation spatiale du bâti que dans l'organisation paysagère de la commune.

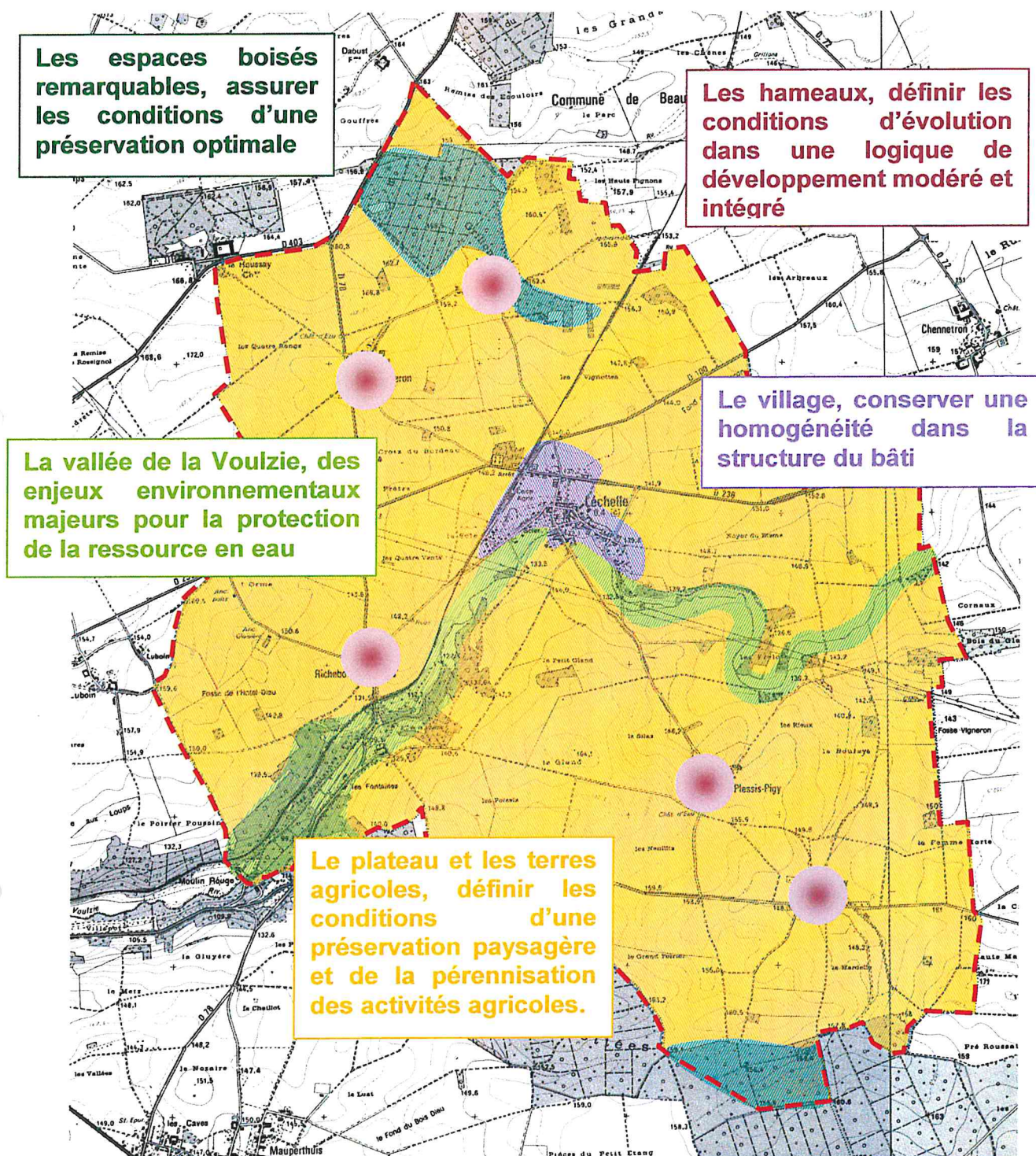
Le projet communal va veiller à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement, notamment par le biais :

- du règlement
- d'un zonage assurant la protection des milieux naturels tout en assurant le développement des activités agricoles.
- De la détermination de protection spécifique pour certains espaces naturels.

Le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune et la qualité de son environnement et de ses paysages. Cela afin :

- d'assurer un développement modéré et harmonieux du bourg et des hameaux
- d'assurer la préservation du territoire communal par la conservation et le maintien de la qualité du cadre de vie, la diversification et la mixité des usages au sein du territoire tout en préservant l'environnement bâti et naturel.

1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples



Par ailleurs le projet communal de LEHELLE se devra de prendre en compte l'influence de Provins et de son bassin d'emplois sur ses potentialités de développement et d'extension, dans une logique de développement modéré, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur, ceci afin de conserver le caractère rural de la commune.

2) Le projet communal de LECHELLE : la définition d'un développement équilibré s'appuyant sur le caractère rural de la commune

DEFINIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA COMMUNE

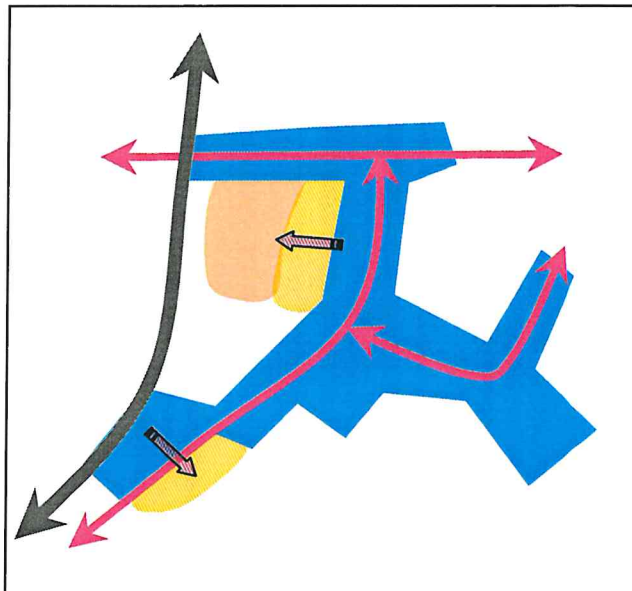
1) Penser le développement du village dans une logique de densification

Le développement de Léchelle s'est fait à partir du centre originel et s'est effectué de manière linéaire le long des axes de communication.

Dans une logique de développement modéré et cohérent de l'urbanisation, afin d'éviter le mitage les zones potentielles d'extension de la trame bâtie de la commune devront être élaborées dans une logique de continuité et de renforcement de la trame urbaine en s'appuyant sur les caractéristiques locales. Dans ce cadre des orientations d'aménagement spécifiques sont définies pour les zones d'urbanisation future.

C'est pourquoi le projet urbain propose de stopper l'urbanisation linéaire et de substituer à cette logique un principe d'urbanisation en épaisseur.

Cela permettra également un travail qualitatif sur les entrées de bourg afin de mieux identifier le territoire urbain et de réguler la vitesse de la circulation



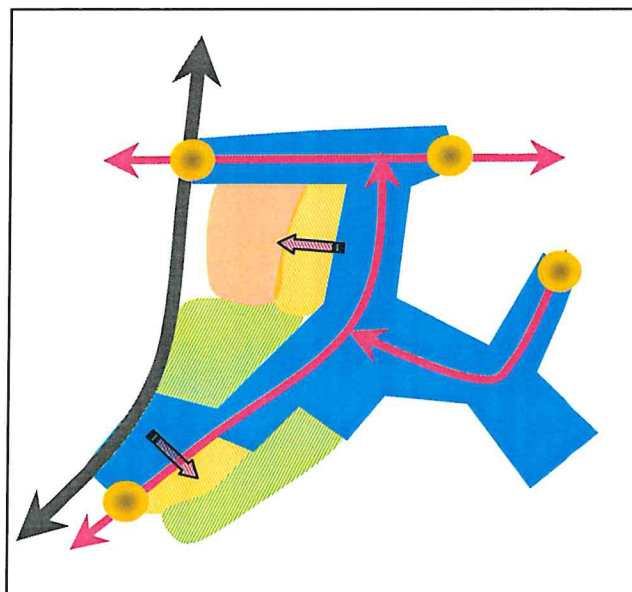
2) Identifier les limites du développement du territoire urbain et définir des espaces de transition avec les milieux naturels

Dans le cadre du projet urbain il convient de fixer des limites à l'étalement urbain. Pour déterminer ces limites le projet de PLU va s'appuyer sur des éléments déjà présents (bâti ou paysagers) et sur les prescriptions du Schéma Directeur.

Les limites définies dans le projet urbain vont donc avoir pour objectifs de contenir l'urbanisation et de limiter l'étalement.

Des limites physiques à l'extension urbaine sont identifiées ; il s'agira de la Voie Ferrée à l'Ouest, du ruisseau de la Traconne au Sud et des limites de la trame bâtie existante au Nord et à l'Est.

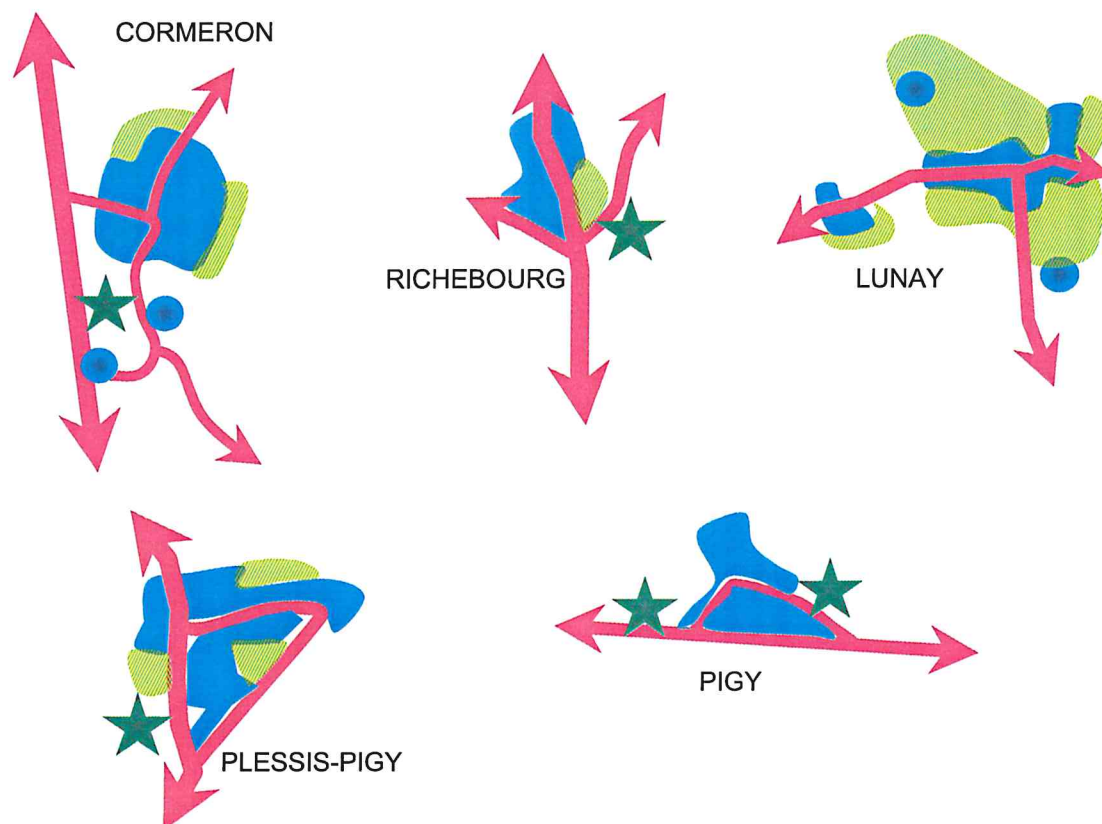
Intégré au sein d'un vaste espace agricole, le projet communal va s'appuyer sur la définition d'espaces de transition entre les espaces bâtis et les terres cultivées



-  Densifier la trame bâtie existante
-  Renforcer la trame bâtie en continuité de l'existant
-  Définir des secteurs d'urbanisation future en continuité de l'existant
-  Préserver les espaces de jardins et de vergers
-  Lier les espaces d'extension à la trame bâtie existante
-  Limiter les extensions linéaires

3) Identifier les conditions d'évolution des hameaux dans une logique de développement modéré

Conformément aux prescriptions du schéma directeur la commune de Léchelle s'inscrit dans le principe de développement modéré, dans ce cadre le projet communal va retenir comme principe de développement pour les hameaux **une densification de l'existant et l'identification des structures agricoles** afin d'assurer une évolution contenue et homogène de ces entités bâties dans une logique de préservation des activités économiques agricoles.



Le projet communal va s'appuyer pour les hameaux sur une identification des éléments bâtis existants, et la définition d'espaces de transition avec les terres agricoles, l'objectif étant de préserver le caractère paysager en évitant un développement trop important de ces entités bâties secondaires.



Identifier les espaces bâtis à vocation agricole



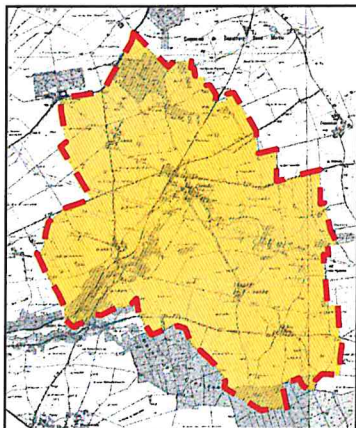
Définir des conditions d'urbanisation et de densification de la trame bâtie existante



Définir des espaces de transition entre les parties bâties et les espaces naturels et agricoles

PROTEGER ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET PRESERVER L'AGRICULTURE

4) Penser l'évolution des structures agricoles et anticiper les potentialités de reconversion



Léchelle se caractérise par la présence au sein de son territoire de plusieurs exploitations agricoles. Soumises à de nombreux enjeux dans leurs évolutions le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'envisager les possibilités d'évolution et de reconversion de ces bâtiments.

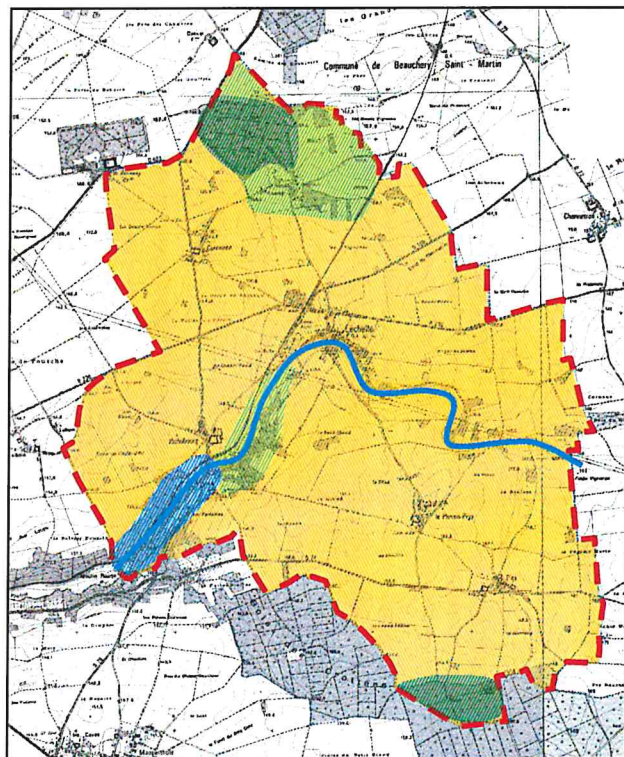
Le projet communal va au travers des dispositions réglementaires définir les possibilités d'évolution des bâtiments agricoles, application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, mais également au travers d'un zonage spécifique définir les conditions de préservation et assurer une pérennité dans la fonction économique des terres agricoles.

5) Préserver les éléments naturels

Commune caractéristique de la Brie dans ses paysages, Léchelle possède certaines particularités qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Dans ce cadre en complément de la nécessaire préservation et mise en valeur des espaces à vocation agricole, le projet communal va s'attacher à préserver les éléments spécifiques du milieu naturel que sont les espaces boisés mais également la ressource en eau. En effet l'enjeu hydraulique revêt un caractère prépondérant à l'échelle de la commune, les sources de la Voulzie participant à l'alimentation en eau de l'agglomération parisienne.

Un zonage spécifique sera à définir tant pour la préservation de la ressource en eau, que des éléments naturels remarquables. Par ailleurs cette préservation va également concerner les espaces agricoles du territoire communal.



-  Assurer la préservation des terres agricoles
-  Préserver les espaces naturels de transition et les espaces paysagers
-  Protéger les boisements remarquables
-  Préserver la ressource en eau