

Département de : l'AUBE

2

Commune de : SAINT-MESMIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération
du 22 mai 2017
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le 4 juillet 1986
Révision du POS approuvée le 27 octobre 1992
Modification du POS approuvée le 13 décembre 2010

Prescription du PLU le 30 mars 2015

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Mesmin a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). La procédure de P.L.U. donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Saint-Mesmin 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 termes.

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 les articles suivants :

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

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Le PADD doit également tenir compte des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

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.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

4 / **Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :**

Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

5 / **Conclusion :**

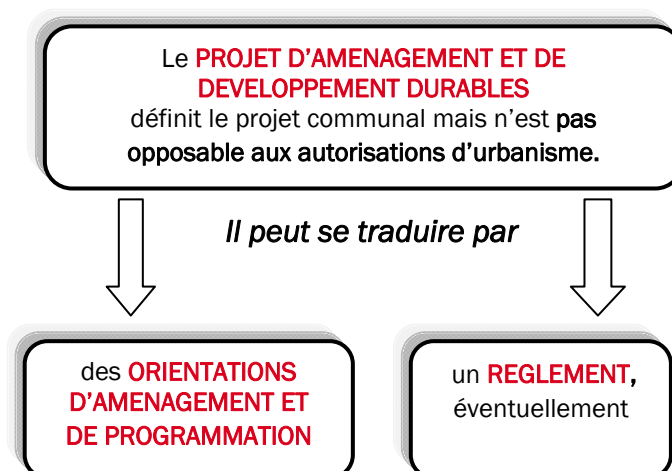
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

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.
- programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



B/ LE P.A.D.D. CONTEXTE D'ELABORATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Mesmin, se base sur les éléments d'analyse suivants :

1 / Ses atouts :

- Une commune rurale à proximité de l'agglomération Troyenne, Arcis-sur-Aube, Marigny-le-Châtel et Romilly-sur-Seine, présentant un bassin d'emploi élargi.
- Un patrimoine naturel riche.
- Des équipements publics adaptés aux besoins de la population.
- Une zone d'activités en évolution.
- Des paysages variés.

2 / Ses contraintes :

- Plusieurs déplacements, notamment domicile - travail.
- Risques d'inondations et de rupture du barrage Seine.
- Quelques installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Plusieurs entités urbaines.
- Traversée du territoire par deux infrastructures importantes : la RD 619 et la ligne de chemin de fer.
- Quelques entrées de ville à valoriser.

3 / Ses enjeux :

- **Un village aux caractéristiques rurales**
 - Continuer le développement démographique et l'installation des ménages.
 - Maintenir l'activité agricole.
 - Maitriser l'évolution urbaine en respectant le contexte naturel et le cadre de vie.
 - Développer l'offre en équipements suivant l'évolution démographique.
 - Permettre le maintien et l'accueil d'activités.
- **Une sensibilité environnementale et paysagère à préserver**
 - Garantir la diversité environnementale.
 - Maintenir la composition paysagère de la commune.
 - Limiter les impacts sur les sites naturels sensibles.
 - Valoriser le patrimoine naturel et urbain de la commune.
 - Rendre certaines entrées de ville plus qualitatives.

C/ 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- **Assurer un développement harmonieux et durable du village**
- 2- **Préserver les composantes naturelles du territoire et le patrimoine bâti et prendre en compte l'activité agricole.**

Ces orientations sont interdépendantes et se complètent l'une l'autre. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de révision du POS par élaboration de 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 Saint-Mesmin sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



LE PROJET COMMUNAL

Orientation 1 : Assurer un développement harmonieux et durable du village

CONTEXTE

Le caractère rural du bourg de Saint-Mesmin, la proximité de l'agglomération Troyenne et la situation sur un axe routier important (la RD 619) constituent les principaux critères de l'attractivité de la commune.

OBJECTIFS & MOYENS

1.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

La commune a connu une croissance démographique modérée durant les dix dernières années en gagnant environ 65 habitants entre 1999 et 2009. En 2012, la commune a même perdu 19 habitants par rapport à 2011. Les élus, conscients de l'importance de maintien de la population en place et de l'accueil de nouveaux habitants pour pérenniser le village, souhaitent permettre la croissance du parc de logements d'environ **une cinquantaine de logements** dans les 10 prochaines années, contre une quarantaine entre 1999 et 2009, soit une **augmentation de la population d'environ 80 habitants**.

L'accueil de cette nouvelle population permettra de pérenniser la structure socio-économique du bourg tout en préservant le cadre de vie et le caractère rural de la commune.

1.2 Valoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale

Afin de maintenir la population actuelle en place et favoriser l'installation de nouveaux ménages, la commune souhaite mettre en avant un parcours résidentiel adapté à la diversité sociale des habitants. Pour cela, il convient de :

- Prendre en compte les phénomènes de desserrement des ménages et de fluidité du parc des logements afin de **maintenir la population actuelle en place**. En effet, avec une hypothèse de baisse de la taille des ménages en cohérence avec le constat établi dans le diagnostic territorial, à raison de 2,5 personnes/ménage, la commune aurait **besoin d'environ 18 logements** en réponse à ces phénomènes. Ces logements sont intégrés dans l'objectif global d'évolution du parc de logements de la commune.
- Encourager et soutenir la **réhabilitation des logements vacants** et leur réinsertion dans le parcours résidentiel permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au sein du tissu urbain existant et de préserver le patrimoine bâti local. La commune connaissant une forte réticence à la vente de ces logements, un travail de sensibilisation est déjà entamé par la mairie afin de favoriser la reprise et la réhabilitation de ces logements.
- Permettre la construction de **logements de tailles et de typologies différentes** afin d'assurer un parcours résidentiel favorisant l'installation de ménages et leur maintien sur le territoire ainsi que la diversité de la composition sociale de la population.



Logement vacant rue de Chily

- **Maintenir l'offre locative existante** dans la commune et la renforcer notamment à travers la gestion des bâtiments appartenant à la commune et pouvant étoffer cette offre. Dans cette perspective, la commune souhaite transformer éventuellement l'ancienne gare SNCF en logements locatifs lorsque les contraintes actuelles, liées à la présence d'installations techniques de la SNCF, seront levées.



L'ancienne gare SNCF

1.3 Maintenir le caractère rural de la commune

L'évolution urbaine du bourg est marquée par une extension remarquable du tissu urbain intermédiaire. La commune souhaite resserrer son urbanisation autour du noyau originel du bourg afin de préserver le caractère rural de la commune. Pour cela, il convient de :

- Poursuivre une évolution de la commune avec **une échelle adaptée** en termes de bâti, de voiries, d'équipements... afin de préserver les principales caractéristiques rurales de la commune.
- **Maîtriser le tissu urbain récent** en favorisant le **comblement des dents creuses** et évitant l'étirement de l'urbanisation afin d'affirmer la centralité du bourg et préserver les terres agricoles l'entourant et qui forment le principal atout rural de la commune.
- Maintenir, au sein des espaces urbanisés, des **ouvertures sur les milieux naturels immédiats**. En effet, le maillage entre l'espace urbain et l'espace naturel et agricole environnant constitue une particularité du milieu rural à laquelle s'attache la commune. Ce maillage se traduit notamment par des perspectives ouvertes sur ces milieux depuis l'espace urbain soit à travers des voies donnant directement sur des terres cultivées ou sur la Seine, ou encore à travers les percées visuelles vers ces espaces depuis les jardins privés en limite du tissu urbain, ou même avec quelques vergers ou jardins potagers au sein de l'enveloppe urbaine.



Chemin des Noyers : ouverture de l'espace urbain sur l'espace agricole

1.4 Valoriser les espaces et les équipements publics et l'offre de services

La commune de Saint-Mesmin présente une offre en équipements et en espaces publics adaptée à sa population. Cependant, si le bourg est amené à évoluer proportionnellement à l'évolution démographique envisagée, la commune souhaite adapter cette offre aux nouvelles composantes territoriales.

Dans cette perspective, le conseil municipal souhaite :

- **Maintenir et développer les équipements publics** en complétant l'offre existante en adéquation avec l'évolution démographique. En effet, la commune comporte une offre en équipements actuellement suffisante et lui permettant d'avoir une certaine attractivité. L'enjeu est alors de les maintenir, et notamment de préserver les classes de l'école et d'adapter éventuellement cette offre en cas de besoin selon l'évolution du nombre d'habitants.
- **Maintenir et valoriser les espaces publics disponibles** constituant des espaces de respiration et d'ouverture au sein du tissu urbain. Souvent en bord de Seine et en lien avec les milieux naturels, ces espaces nouent un lien entre les habitants et les différentes composantes naturelles du territoire et offrent des aires de détente et de loisirs à la population.
- **Promouvoir la création de nouveaux espaces publics** notamment par la création d'un parcours à proximité du terrain de sport communal et un lieu de détente. Ce projet permettra aux habitants de mieux apprécier les différents équipements et favorisera la promenade au sein du bourg. De plus, il s'intègre dans la volonté de la commune à favoriser les déplacements doux. Il pourra être relié à la vélovoie du canal de la Haute-Seine et constituera ainsi un lien avec le bourg.
- **Faciliter l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication numérique** (NTIC) afin de répondre au mieux aux besoins de la population et notamment les activités économiques et artisanales.

1.5 Développer et promouvoir l'accueil d'activités économiques

La commune dispose actuellement d'une zone rassemblant les bâtiments d'activité les plus importants du bourg. Les élus souhaitent pérenniser l'ensemble des activités économiques et permettre leur développement par :

- **Le maintien du siège de la communauté de communes** pourrait être construit dans la zone d'activités à l'Est du bourg.
- **Le développement des activités artisanales.**
- **Le maintien des commerces de proximité** existants ainsi que **l'activité paramédicale existante** et permettre sa relocalisation.
- **L'installation de nouvelles activités économiques** au sein du bourg lorsqu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.
- **La simplification de la reconversion des activités** existantes afin de préserver la dynamique économique dans le bourg, préserver l'attractivité de ce dernier et préserver le patrimoine bâti qui lui est lié.

- La **protection de l'activité agricole** en tant que levier économique important à travers la reconnaissance du caractère agronomique des terres et la prise en compte des projets éventuels des exploitants agricoles locaux.
- Le **maintien et le développement des activités touristiques et de loisirs** en encourageant notamment les initiatives privées et en favorisant la liaison entre le bourg et la vélovoie du canal de la Haute-Seine afin de drainer éventuellement une partie de la fréquentation de cette infrastructure vers le bourg. Aussi, la commune souhaite faciliter et encourager le développement de l'activité économique implantée récemment à l'écluse au droit du canal qui a connu un bel essor lors de la saison estivale de 2015.

Maison éclusière



Photo © Philippesalv

1.6 Améliorer les déplacements et l'accessibilité

La commune de Saint-Mesmin accorde une grande importance aux modes et moyens de déplacements au sein du bourg et dans l'ensemble de son territoire. Plusieurs établissements publics répondent d'ores et déjà aux besoins des PMR. La commune souhaite poursuivre ces efforts à travers son PLU.

Pour cela, les élus veulent :

- **Optimiser les déplacements** privés et agricoles afin de fluidifier la circulation et limiter la superposition des flux agricoles et privés.
- **Améliorer la gestion du stationnement** afin d'éviter l'encombrement de la voie publique.
- Poursuivre les travaux pour une **meilleure accessibilité** notamment au regard des **déplacements des PMR**.

Orientation 2 : Préserver les composantes naturelles du territoire et le patrimoine bâti et prendre en compte l'activité agricole

CONTEXTE

La commune de Saint-Mesmin se distingue par un patrimoine naturel de qualité mettant en valeur son enveloppe urbaine. Ce dernier comporte plusieurs éléments architecturaux anciens de très bonne qualité.

L'évolution de l'enveloppe urbaine et les mutations apportées au paysage local devront toutefois préserver ces qualités patrimoniales et permettre leur transmission aux générations futures.

OBJECTIFS & MOYENS

Les élus sont conscients de la valeur patrimoniale et paysagère de leur territoire. Ils souhaitent mettre en œuvre les moyens nécessaires à sa préservation et sa mise en valeur.

2.1 Protéger l'environnement et le paysage naturel

L'espace naturel représente une ressource de richesse écologique. Il est composé par des éléments sensibles de la faune et de la flore s'articulant autour des composantes physiques et géomorphologiques du territoire. La protection de ces éléments se fera en :

- **Incitant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle** afin d'éviter le drainage d'eaux polluées vers la nappe phréatique, notamment en règlementant cette gestion dans le cadre du PLU.
- **Préservant des périmètres de protection du captage d'eau potable** par l'interdiction d'installation d'activités ou de constructions pouvant porter atteinte à la qualité de l'eau alimentant le captage. La commune souhaite dans ce sens finaliser la procédure de mise en place de ce périmètre en tant que servitude d'utilité publique.
- **Protégeant les zones humides** pour leurs caractéristiques écologiques en les identifiant notamment au niveau du zonage du PLU et en classant les parcelles susceptibles d'en être concernées dans un secteur spécifique rendant ces parties du territoire inconstructibles.
- **Préservant les continuités écologiques de la trame verte et bleue** qui concernent essentiellement la vallée de la Seine, le canal de la Haute Seine, les étangs et la source des Fontaines.
- **Identifiant et protégeant des éléments ponctuels** supplémentaires contribuant à renforcer la trame verte et bleue dont notamment les vergers dans le haut de la plaine agricole.
- Encourageant **le recours aux dispositifs d'économie d'énergie** et les **constructions aux normes environnementales** dans le respect du patrimoine local et du paysage naturel et urbain.

- Traitant les **transitions entre les espaces naturels et urbains** par la création des franges végétales permettant une transition paysagère entre l'espace naturel et agricole et l'espace urbain. La commune étudie également la possibilité de création d'une frange végétale le long de la rue de la Couronne qui longe la ligne de chemin de fer. En effet, si une couverture végétale dense caractérise la plupart des talus séparant le tissu urbain de la ligne de chemin de fer, ce tronçon des rails est découvert et ne bénéficie pas du même traitement. La commune souhaite ainsi valoriser le paysage depuis la rue vers cet espace ferroviaire.



Rue de la Couronne et ligne de chemin de fer

- **Mettant en valeur des équipements et aménagements publics** en lien avec les composantes naturelles : la vélovoie, les étangs de pêche, etc... **permettant une meilleure appréciation de ces milieux**. L'aménagement d'un cheminement doux permettra entre autre, de relier le bourg au canal en longeant un boisement mettant ainsi en valeur cet élément naturel.

2.2 Protéger et valoriser le paysage urbain et le patrimoine bâti

Afin d'atteindre cet objectif, il convient de :

- **Favoriser et encourager la réhabilitation et la réinsertion des constructions anciennes et de bonne qualité architecturale** qui contribuent à la mise en valeur du cadre de vie au sein du bourg.
- Réduire les extensions de l'enveloppe urbaine et travailler plutôt sur **le renforcement de la centralité du bourg** ce qui permettra de mieux travailler sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions et de consolider l'unité urbaine du bourg.
- Travailler sur **l'équilibre de l'urbanisation de part et d'autre de la voirie principale** desservant le village. Cette répartition du bâti contribue à affirmer le paysage de tissu urbain et à sécuriser les traversées du bourg.
- **Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville**, première image du bourg. Il s'agit notamment de l'entrée située sur la limite du ban communal avec Fontaine-lès-Grès qui présente un problème ainsi que l'entrée Sud du bourg en provenance de Savières en lien avec l'histoire locale de Saint-Mesmin.
- **Encourager** des modes d'implantations des constructions proches des **formes urbaines traditionnelles**, et de la typologie du bâti ancien afin de renforcer les qualités architecturales du bâti et mettre en valeur le paysage urbain et le rendre plus attractif.
- **Identifier les éléments du paysage urbain** et les **préserver** au regard de leur importance dans le paysage local, voire les **valoriser** quand c'est possible. Cette mesure permet à la fois de préserver la mémoire du village et de transmettre des repères de paysage en tant que lien social entre les générations.

2.3 Protéger l'activité agricole

L'agriculture est une activité sensible qui mérite une protection particulière. La commune souhaite la préserver et limiter les impacts de l'évolution urbaine sur ce secteur.

Cette protection est possible par :

- La protection de l'activité agricole **en maintenant les terres et les exploitations agricoles**. Le PLU permettra de reconnaître le caractère agronomique de ces terres et de les protéger du mitage. Les projets d'extensions éventuels des exploitations seront pris en compte afin de pérenniser cette activité économique et permettre son expansion.
- La **réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels** en la limitant à une consommation annuelle de 0,45 ha/an pour le logement ce qui répond parfaitement aux besoins de développement démographique de la commune. Cette réduction est équivalente à un dixième de la surface disponible dans l'actuel POS et destinée à l'habitat.
- La **limitation de l'étalement urbain** notamment par la **densification du tissu urbain** en favorisant la **résorption des dents creuses et la réinsertion des logements vacants** dans le parcours résidentiel. Ainsi, les terres exploitées par l'activité agricole pourront être préservées dans leur intégrité ce qui permettra d'optimiser l'activité et de réduire les déplacements agricoles.

2.4 Prendre en compte les risques

La prévention des risques et la protection de la population locale est une préoccupation majeure pour la commune qui a connu des états de catastrophe naturelle récurrents et récents. La commune a décidé de prendre les mesures nécessaires afin de limiter les dégâts éventuels qui peuvent être engendrés par ces phénomènes naturels et technologiques, soit :

- Rendre inconstructibles les secteurs identifiées en **zones inondables** par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** et prendre en compte les mesures définies par l'étude « **Seine ANTEA** » en termes de constructibilité interdite ou limitée.
- Prendre en **compte les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses** sur la voie ferrée et la RD 619 et par la canalisation « **Le Gault-Soigny-Barbèrey-Saint-Sulpice** » transportant du gaz naturel, **ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE**.