

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-MAMMÈS

APPROBATION

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PIECE N°2

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		

Sommaire

INTRODUCTION ***3***

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ***7***

***LES ORIENTATIONS GENERALES
D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT*** ***10***

INTRODUCTION

Pour rappel...

Le Plan Local d'Urbanisme est un **instrument de planification** qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté **de développement maîtrisé de la collectivité**. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU doit permettre d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres prépareront, décideront et mettront en œuvre en fonction des nouveaux besoins émergents.

Les principes issus de la loi « Solidarité et renouvellement Urbain » du 13/12/2000 et de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2/07/2003 :

- **Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- **Principe du respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine, ainsi qu'une utilisation rationnelle des énergies renouvelables.
- **Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non).
- **Principe de concertation** autour des projets et élargissement des discussions et débats avant la finalisation.

Art. L.110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »

*Art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il doit comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.
Il est accompagné d'annexes.*

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, d'aménagement et d'environnement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Elle impose le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme.**

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise son contenu :

Art. R.123-3 : 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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD doit s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L 121.1 du code de l'urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

- **l'équilibre** entre les différents modes de développement urbain (étalement et/ou renouvellement),
- **la diversité** urbaine et la mixité sociale,
- **l'utilisation économe et équilibrée** des différents espaces du territoire communal.

C'est l'expression d'un projet politique, élaboré sous la responsabilité des élus.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens.

C'est un projet débattu, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est un projet global embrassant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour **un territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif.**

Le PADD définira les orientations, prévoira les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour le traitement des espaces publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, et le respect de la mixité sociale.

Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

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

Le PADD, cœur du PLU, se doit donc d'être en conformité avec :

- ✚ **La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain** (Loi SRU) du 13 décembre 2000 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 toutes natures (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

- ✚ **La Loi Engagement National pour l'Environnement**. (Loi ENE) du 12 juillet 2010 *L'objet de la loi "Grenelle 2" est de poursuivre, selon une logique d'ensemble, la construction du droit de l'environnement" en traitant de quatre sujets :*

- Comme la **gouvernance et la responsabilité** dont la loi Grenelle II vient renforcer l'information et la participation du public en matière d'environnement, de développement durable ou d'aménagement du territoire en réformant les différents outils juridiques d'information et de participation du public, telles les procédures d'étude d'impact et d'enquête publique ;

- Comme la **biodiversité** pour laquelle la loi met en place de nouvelles mesures visant à la protéger et à la valoriser dans ses formes les plus diverses et notamment par la création de la trame verte et la trame bleue, nouveau dispositif protecteur, de maillage écologique du territoire, visant à garantir les continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines ;

- Comme les **énergies renouvelables** au travers de l'adoption de plans climat-énergie territoriaux qui devient obligatoire pour les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants, par le renforcement du rôle des régions avec la création d'un nouvel outil obligatoire, les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ;

- Comme l'**urbanisme et la construction** en instaurant de nouvelles mesures en droit de la construction et en droit de l'urbanisme afin de répondre aux objectifs environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique et de maîtrise de la consommation énergétique fixés par la loi Grenelle I.

- ✚ **La Loi Engagement National pour le Logement** (Loi ENL) du 13 juillet 2006 est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 Résolument sociale, elle s'oriente autour de 4 grands thèmes

- l'aide à la construction pour les collectivités
- l'augmentation de l'offre de logements à loyers maîtrisés
- l'aide à l'accèsion à la propriété pour les ménages modestes
- l'accès pour tous à un logement correct

Le PLU se doit également d'être établi en cohérence avec le **SDRIF Ile de France** (2030). Bloqué pendant plusieurs années, ce document est aujourd'hui approuvé

Enfin, **le PLU de Saint Mammès devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Moret Seine et Loing**, actuellement en phase d'élaboration.

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

- les orientations d'aménagement, obligatoire depuis le Grenelle 2 de l'Environnement, 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, pièce obligatoire.

Objectifs d'aménagement et de développement durables

En résumé, le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques suivantes sur la commune :

- *La commune est attractive du fait de son cadre de vie exceptionnel, des axes de communications proches (D605, D606, D210-, A5 et A6) et de sa proximité avec les principaux pôles économiques locaux : Fontainebleau/Avon/Moret et Melun/Vaux le Penil. Saint Mammès appartient à la seconde couronne parisienne. Possédant une gare et desservie par la ligne ferroviaire Laroche Migennes/Paris gare de Lyon Saint Mammès est à moins d'une heure de la capitale. Ces atouts en matière de transport font de la commune un lieu de résidence très prisé ce qui impacte fortement sur le prix du foncier et de l'immobilier. La commune est depuis 1968 en constante augmentation démographique mais elle ne peut plus aujourd'hui répondre à la forte demande actuellement en phase de récession démographique du fait d'une réglementation obsolète, d'un prix de l'immobilier et du foncier extrêmement élevé et d'un manque de terrains constructibles.*
- *Saint Mammès possède à ce jour un POS qui ne répond plus aux exigences de l'urbanisme actuel.. Le zonage et la réglementation actuels ne répondent plus aux besoins de la commune. La majeure partie du foncier a été consommée et les dents creuses restantes ne peuvent aujourd'hui être urbanisées du fait d'un règlement inapproprié. Afin de maintenir un certain dynamisme démographique mais également pour être en phase avec les nouvelles lois et politiques en matière d'urbanisme (loi SRU du 13 décembre 2000), de mixité sociale (loi ENL du 13 juillet 2006) de protection de l'environnement (Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et loi Grenelle 2 du 20 juillet 2010)...., les élus ont décidé de revoir leur document d'urbanisme et de le transformer en PLU.*
- *La commune propose un cadre de vie remarquable valorisé par une trame urbaine chargée d'histoire. En effet, les maisons d'architecture batelière forment le noyau urbain ancien de la commune et se trouvent très largement le long des quais de Seine, de part et d'autre de la D40 et ponctuellement dans le reste du tissu bâti. Elles retracent le passé de la commune qui s'est développée en étroite liaison avec le fleuve et la rivière creuset de l'activité batelière et fluviale. Cette organisation urbaine concourt à l'attractivité de Saint Mammès et les élus souhaitent organiser le développement de la commune en préservant cette forte identité architecturale authentique.*
- *La commune offre un certain nombre de services de proximité complétés par ceux des pôles urbains très proches. Les équipements scolaires très bien représentés constituent un facteur d'attractivité non négligeable pour la commune. Toutefois, les faibles possibilités actuelles de développement urbain risquent de provoquer un vieillissement rapide de la population. Afin de préserver ses équipements, la commune souhaite se construire sur elle-même, en requalifiant l'habitat insalubre, en développant l'habitat collectif et semi-collectif et en s'enrichissant d'un parc locatif suffisant pour permettre l'accueil des populations les plus jeunes.*
- *L'activité économique de la commune repose sur une multitude de petites unités (services, artisanat, industrie légère...) mais également sur le commerce de*

proximité et le tourisme. Le but des élus est de répondre favorablement aux différentes sollicitations de ces entreprises afin de pérenniser leur implantation sur le territoire, gage d'un dynamisme économique certain et du maintien des emplois présents sur la commune.

- *Le tourisme joue un rôle important dans l'économie Mammésienne. Les élus envisagent de consolider cette activité par une politique volontariste en la matière. Ils comptent continuer à s'appuyer sur la mise en valeur de leur patrimoine architectural (quais de Seine) paysager (jardins bateliers) économique (activités fluviales et de plaisance, mise en valeur de l'ancienne écluse et de la péniche le JONOR...). La diversification des activités en rapport avec le tourisme seront facilités tant que possible. Le développement de la notion de village-musée sera un axe fort de valorisation touristique communale en cohérence avec la politique de développement touristique communautaire.*
- *L'activité agricole est absente sur le territoire communal. Les espaces non construits sont majoritairement occupés par des boisements. Ces unités forestières participent à l'identité communale et renforce l'aspect champêtre du bourg. Accompagnés par la végétation urbaine, ils accentuent l'aspect « ville à la campagne » mais contribuent surtout au maintien de la biodiversité et à la qualité environnementale du secteur. La commune souhaite donc préserver ses boisements et ainsi maintenir l'équilibre actuel entre l'urbain et le naturel.*
- *Saint Mammès est concerné par le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ». Le projet urbain en tiendra compte et limitera ses impacts sur le secteur concerné frappé de restrictions au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. En cas d'incidences avérées, les élus devront procéder à une évaluation environnementale qui déterminera les actions à entreprendre voire les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour préserver cette Zone Spéciale de Conservation (ZSC).*
- *Le PLU est un outil que les élus comptent utiliser pour garantir la pérennité et la sauvegarde des jardins bateliers situés derrière la trame urbaine présente le long des quais de Seine. En plus de rappeler l'Histoire communale, ce secteur est l'un des piliers du paysage Mammésien. Faisant partie intégrante de la trame verte locale, il offre un cadre de vie exceptionnel tout en participant à l'identité remarquable et authentique de la commune. Enfin, cet espace contribue au maintien de la biodiversité en offrant un lieu d'habitat et de reproduction pour de nombreuses espèces animales, l'avifaune en particulier.*

- Ces constats montrent la nécessité pour la commune de :
- *Composer son développement en associant la préservation de l'environnement et la qualité architecturale du bâti.*
- *Préserver les jardins et les bords de Seine, secteurs paysagers les plus remarquables qui sont des facteurs d'attractivité mais également de développement touristique-économique de la commune.*
- *Prévoir des perspectives de développement démographique en rapport avec les capacités ou possibilités du territoire. Il s'agit ici de composer avec différentes problématiques.*
 - *exclure tout développement urbain au sein des jardins bien que ceux-ci représentent un potentiel foncier certain*
 - *Accueillir de nouveaux habitants pour répondre aux objectifs du PLH mais également pour assurer un renouvellement de la population au-delà du phénomène de desserrement..*
 - *Répondre à la demande diversifiée en matière de logement, que cela soit en termes de typologie ou d'occupation (location, accès à la propriété...)*
 - *Composer avec des potentialités d'extension urbaine très limitées*
 - *Privilégier la densification du bâti existant à l'extension de la trame urbaine.*
- *Développer l'activité touristique par l'intermédiaire d'une mise en valeur du territoire : - préserver le cadre urbain et son intérêt architectural*
 - *pérenniser et dynamiser la trame douce, essentiellement par l'intermédiaire des jardins bateliers*
 - *mettre en exergue les quais de Seine point névralgique de la commune*
- *Permettre la pérennisation voire l'installation de nouvelles entreprises au sein du tissu urbain existant et établir une réglementation qui ne freine pas l'arrivée d'activités non nuisantes au cœur du tissu urbain (petits commerces, restauration, artisanat...).*
- *Enfin, le P.L.U. de saint Mammès se doit de répondre aux objectifs fixés par le PLH en cours d'élaboration ainsi qu'avec les grands principes du Schéma de Cohérence Territoriale Seine et Loing (SCoT S&L) également en cours d'élaboration et du Schéma Directeur d'Île France (SDRIF 2030) conformément à la loi n°2011-665 du 15 juin 2011.*

L'ambition de développement de la commune de Saint Mammès pour les 15 prochaines années, est de répondre aux différentes demandes d'installations sur la commune (habitat, activité, ...) avec comme contrainte principale l'impossibilité d'extension de la trame urbaine.

Le but est de répondre aux objectifs du PLH qui préconise un rythme de construction d'environ 28 logements par an, soit une population avoisinant les 3700 habitants à l'horizon 2025. Cette politique volontariste implique une gestion économe de l'espace étant donné le faible potentiel foncier disponible. En contrepartie, elle offrira à la commune une dynamique de rajeunissement démographique et une ouverture à la mixité sociale. Cette politique permettra à Saint Mammès de garantir son attractivité tout en offrant un cadre de vie exceptionnel.

Elle respectera les principes du développement durable exprimés dans les lois SRU et Engagement National pour l'Environnement (ENE) et préservera son identité paysagère. Le projet communal peut se définir comme :

"Un projet de qualité de vie " qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les caractéristiques environnementales et l'identité du territoire. Ce projet s'inscrit dans la devise « Tenir compte du Passé, Gérer le Présent, Préparer l'Avenir ».

LES ORIENTATIONS GENERALES **D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

Elles s'appuient sur :

- **une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,**
- **une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.**

La commune souhaite à travers son document d'urbanisme, mettre tous les atouts de son côté pour organiser, planifier, anticiper les projets de demain, tout en respectant les principes de **développement durable, de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, de protection de l'environnement et de mixité urbaine.**

Selon les tendances relevées depuis 1982, la commune connaît une croissance continue de sa population. (2974 habitants enregistrés en 1982 contre 3284 en 2009), avec une augmentation notable de l'ordre de 6.35% sur la dernière décennie (1999/2009).

Ce constat s'explique surtout par une dynamique de construction volontariste de la commune en matière de logements semi collectifs. En effet, le contexte du territoire ne permet plus une extension urbaine sur le mode « tout pavillonnaire ». La densification du bâti est donc obligatoire pour atteindre et surtout maintenir la population Mammésienne d'ici à 2025. La réglementation et le zonage du POS actuel freinent quelque peu cette politique par un certain nombre de prescriptions telles que les largeurs de façade ou la superficie minimale des parcelles pour être constructible. Conscients de ces faiblesses réglementaires, les élus veulent adapter leur document d'urbanisme à la conjoncture actuelle. Toutefois les élus souhaitent un développement urbain en harmonie avec les caractéristiques environnementales, architecturales, naturelles et paysagères du territoire et en rapport direct avec les capacités d'accueil de la commune. Chacune des orientations regroupe un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

La commune souhaite, au travers de ce document, faire prévaloir l'intérêt général, les élus se sont donc attachés à appliquer des orientations en faveur de l'intérêt de toute la population communale et non pas pour un intérêt particulier.

1. Le projet urbain

Maitriser le développement urbain.

Fixer un objectif de développement démographique cohérent.

La commune de Saint Mammès se situe à proximité des **pôles d'emploi importants au niveau régional (Melun et la conurbation Fontainebleau / Avon / Moret....)** voir national (Saint Mammès appartient à la deuxième couronne du Grand Paris)

Au travers de son document d'urbanisme, la commune de Saint Mammès veut **maîtriser son développement démographique** afin de répondre aux problématiques :

de renouvellement de sa population et d'accueil de nouveaux habitants, en respectant les prescriptions du PLH ;

de production de logements nécessaires à son développement démographique ;

de maintien de ses équipements scolaires ;

de capacité de ses réseaux ;

de préservation du cadre naturel, environnemental et paysager de son territoire ;

de demandes d'installations.

de développement économique et touristique

Depuis 1982, Saint Mammès connaît une croissance démographique continue qui se traduit par une variation annuelle de plus en plus importante. L'évolution annuelle est de l'ordre de 0.63%/an depuis 1999 alors qu'elle n'était que de 0.14%/an entre 1982 et 1990. L'attractivité de la commune est donc évidente.

Toutefois, les possibilités d'accueil de la commune s'amenuisent du fait d'un territoire devenu trop exigü. En effet, la PAU (partie actuellement urbanisée) occupe 140 hectares sur un total de 224. Les 84 hectares restants supportent essentiellement des boisements et des plans d'eau. La commune doit également composer avec le PPRi de la Seine et du Loing qui exclut toute construction le long des rives.

En se fixant comme limite de croissance le seuil de 3 700 habitants à l'horizon 2025, la municipalité veut tabler sur une évolution cohérente en rapporta avec le PLH, tant au niveau de la démographie que de l'offre en matière de logements. L'objectif poursuivit par la commune à plus long terme (après 2025) est de maintenir cette population. C'est la raison pour laquelle les élus tablent sur une diversification de l'habitat garant d'une rotation permanente de la population.

Le projet communal sera également en adéquation avec les différentes contraintes environnementales de son territoire et la capacité de ses équipements et réseaux (réseau d'adduction d'eau potable, réseau électrique, défense incendie, assainissement, ...)

	Ville de Saint Mammès		
	Valeur	Variation	Var.ann.
Population en 1982	2 974		
Population en 1990	3 007	+1,11%	+0,14%
Population en 1999	3 088	+2,69%	+0,30%
Population en 2010	3 179	+2,95%	+0,26%
Population estimée en 2025	3700	+16,39%	+1,02%
Variation annuelle moyenne depuis 1982			+0,24%

Compte tenu des capacités foncières de la commune, il est donc possible d'atteindre environs 3700 habitants d'ici 2025, soit une évolution annuelle de l'ordre de 1.02% par an, moyenne qui répond aux prescriptions du PLH actuellement en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Moret Seine et Loing.

Prévisions démographiques

Promouvoir une ville plus compacte et plus dense pour répondre aux défis de demain : densifier plutôt qu'étendre

A travers son document d'urbanisme, la commune de Saint Mammès prévoit essentiellement son développement urbain sur la densification de son tissu bâti existant tout en sauvegardant les jardins bateliers qui constituent un véritable îlot de verdure au cœur du tissu urbain. A ce titre, les élus prévoient un zonage et un règlement spécifique qui assurera la protection de ce secteur et qui répondra au mieux à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) en matière de consommation du foncier.

Pour répondre aux demandes d'installations et favoriser le renouvellement et l'accroissement de sa population dans la limite des prévisions démographiques (3 700 habitants), la commune souhaite permettre et faciliter les divisions foncières et la densification des grandes propriétés. Aujourd'hui, le Plan d'Occupation des Sols prévoit des superficies et des largeurs de façade minimales pour qu'un terrain soit constructible. Or, le territoire n'offre plus aujourd'hui que de très faibles potentialités d'extension urbaine de part sa configuration mais également du fait de la présence de boisements, de servitudes et de protections environnementales. Essentiellement érigée en front de rue, l'urbanisation actuelle consomme énormément de foncier en laissant libre les cœurs d'îlots. Les élus ont donc proposé d'adopter une politique de densification de l'enveloppe existante par l'intermédiaire d'une réglementation adaptée, complétée par des orientations d'aménagement précises en matière de densité et d'accessibilité. Cette politique permettra à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de démographie tout en préservant l'environnement et le cadre de vie exceptionnel de la commune.

Afin de répondre à son objectif démographique garant de sa vie sociale, de ses équipements et de son attractivité, la commune axera son développement sur la densification du tissu pavillonnaire majoritairement situé à l'est du centre bourg plutôt que de consommer des espaces en centre historique du village.

Concernant le tissu ancien, les élus tablent sur une reconquête des logements vacants ainsi que sur une réhabilitation de l'habitat insalubre.

Stopper l'étalement urbain, principalement au nord-est de la commune

Les élus veulent stopper les extensions en dehors des limites actuelles du bourg. Le secteur le plus sensible se situe le long de la rue des Nanchons, au nord-est de la commune sur les rives de la Seine. A l'origine, ce sont de petites constructions légères à vocation de loisirs qui se sont développées sur ce secteur. Petit à petit, celles-ci ont été transformées illégalement en habitation principale avec des extensions importantes (sauf quelques unes qui auraient obtenues un permis de construire) faisant fi des règles élémentaire en matière d'urbanisme et d'assainissement à l'exception de quelques habitations autorisées en nombre très limité. Afin de stopper ce mitage aidé par un POS permissif, les élus souhaitent établir un zonage et un règlement restrictifs qui se contentera de légaliser l'existant tout en interdisant toute nouvelle construction. Ceci permettra de limiter la consommation d'un espace fragile en bord d'Espace Naturel Sensible et au cœur d'un Espace Boisé Classé tout en permettant la protection d'un environnement remarquable constitué par la Seine et ses bras morts.

Pour le reste du territoire, la commune renonce à toute extension du bâti existant afin de garantir la pérennité de son environnement remarquable. Ainsi, l'ensemble des boisements situés à l'est du territoire seront classés en Espaces Boisés Classés (EBC) tandis que le nord verra son urbanisation limitée au secteur de la gare. Le reste sera classé en zone naturelle afin de préserver l'Espace Naturel Sensible présent sur cette partie du territoire (ENS de « La montagne creuse »).

Bien que pratiquement imposée par les différentes servitudes et contraintes qui recouvrent le territoire communal, cette politique permettra de :

- Maintenir le bourg dans sa physionomie actuelle
- Favoriser le lien social entre les habitants,
- Conforter l'activité commerciale du centre ville
- **Limiter l'usage de la voiture** pour les déplacements (proximité des équipements publics et des services).

Proposer une offre variée en matière de logement.

Pour atteindre ses objectifs en termes de mixité sociale et répondre à ses obligations supra-communales en termes d'habitat (PLH), le territoire devra offrir un éventail de logements très varié. De l'accession à la propriété à la location, du studio au pavillon, Saint Mammès vise une offre diversifiée permettant d'attirer toutes les tranches de population.

Le Plan d'Occupation des Sols actuel, tant au niveau du zonage que du règlement, ne permet pas de répondre de manière optimale à ces différents objectifs. Ainsi, une attention toute particulière sera portée lors de la traduction réglementaire du projet communal pour que celui-ci devienne un outil privilégiant le développement de l'habitat et non le contraire dans le respect des engagements en matière de développement durable.

Cette politique facilitera également un rajeunissement de la population communale. De son côté, la commune souhaite participer à cette dynamique en facilitant l'implantation d'un petit parc de logements locatifs qui permettra aux tranches les plus jeunes de trouver un logement accessible qui corresponde à leurs besoins.

Permettre la réhabilitation et la division du bâti ancien et sa transformation en logements ou gîtes.

Pour atteindre ses objectifs démographiques, la commune compte sur une reconquête du bâti le plus ancien du bourg. En effet, il existe à ce jour au sein de ce tissu urbain un nombre important de logements vacants ou insalubre. Pour faciliter sa reprise, la commune ne souhaite pas imposer de contraintes trop fortes en matière de prescriptions réglementaires. De plus, elle compte encourager la réhabilitation d'une partie de ces logements en gîtes de tourisme. Ces encouragements pourront par exemple se traduire par l'absence d'obligation en matière de création de stationnement ou en limitant la taxe pour non réalisation de places de stationnement. Ainsi, en plus de se doter d'un potentiel supplémentaire en matière d'habitat, les élus soutiennent l'activité touristique vecteur de création d'emplois et de dynamisme économique

Maintenir et développer les activités économiques.

Permettre l'installation d'activités économiques et touristiques sur les zones urbanisées.

La commune peut recevoir des demandes d'installations d'artisans qui souhaitent établir leurs habitations à côté de leur local d'activités. Cette occupation du sol répond à un des principes de la loi S.R.U. : la mixité de l'occupation du sol et ainsi la possibilité pour la commune d'assurer son dynamisme économique.

Dans le cadre de son plan local d'urbanisme, la municipalité de Saint Mammès veut autoriser par le biais du règlement, l'implantation de locaux d'activités non nuisants et compatibles avec le voisinage d'une zone urbanisée. Il en va de même pour la création de gîtes ruraux, d'équipements hôteliers ou de chambres d'hôtes, en particulier le long des berges de la seine et du Loing. Cette politique permettra de maintenir un dynamisme économique intra muros et de mettre en lumière son potentiel touristique, deux acteurs prépondérants au maintien de l'attractivité de la commune.

Préserver le cadre de vie des habitants.

Maintenir la présence des équipements.

Les infrastructures scolaires et de la petite enfance sont des équipements facteur d'attractivité pour une nouvelle population. Ils assurent également une vie sociale au bourg. Par l'intermédiaire de son PLU, la commune a comme objectif premier d'accueillir une population nouvelle lui garantissant le maintien de ces équipements (écoles notamment). La disparition de tout ou partie de ces infrastructures se traduirait irrémédiablement par un vieillissement de la population mais également par un solde migratoire beaucoup plus faible qu'imaginé, voire négatif.

La commune possède un cadre de vie de qualité, une proximité intéressante avec Melun et la conurbation Fontainebleau/Avon/Moret. De plus, l'accessibilité avec Paris est un atout majeur pour la commune qui possède une gare sur la ligne directe vers la capitale (temps de trajet d'environ une heure).

Bien que ces différents avantages expliquent en grande partie l'attrait pour la commune, ils pourraient se révéler insuffisants pour maintenir et attirer une population en cas de disparition des équipements scolaires et des structures d'accueil de la petite enfance

Dans un souci de mixité sociale, mais également de dynamisme économique et d'attractivité, les élus veulent permettre l'implantation d'une maison de retraite au sein de la commune. Le projet urbain de mixité sociale situé à côté de la gare envisage cette implantation. De la sorte, ils répondent favorablement à la forte demande en matière de logement pour les seniors et participent également à la mise en œuvre la politique de développement économique de la commune (emplois directs et induits, services connexes, soins, professionnels de santé, etc.).

Toujours en termes d'attractivité, les élus souhaitent développer l'offre communale concernant les équipements de tourisme et de loisirs. Ainsi, la péniche JONOR, ancien Freycinet achetée par la commune dans les années 1990, sera mise en valeur par l'aménagement d'un petit musée et/ou par sa reconversion en centre de ressources bibliographique. De multiples projets sont encore à l'étude à ce jour. Enfin, l'aménagement des quais de Seine et du Loing, le projet de passerelle entre Saint Mammès et Veneux les Sablons ou encore la mise en valeur des jardins bateliers sont autant d'éléments sur lesquelles les élus souhaitent travailler pour promouvoir le caractère touristique de la commune.

Valorisation du centre bourg, réflexion sur le stationnement et la trame douce

La typologie bâtie, la richesse des paysages, l'architecture... sont autant de caractéristiques de Saint Mammès, ancien bourg de marinières niché entre eau et verdure, que les élus souhaitent préserver et mettre en valeur.

La réglementation et le zonage seront donc élaborés de manière à sauvegarder ce patrimoine sans pour autant « brider » le potentiel de mutation et d'évolution de la commune.

Ainsi, la densification urbaine sera privilégiée sur l'ensemble du tissu urbain excepté le long des cours d'eau (PPRi) et au cœur des anciens jardins de bateliers.

Enfin, des cônes de vue secondaires induits par la présence de terrasses ont été identifiés au sein de la trame urbaine. Le règlement sera donc écrit pour que le bâti reste en rapport avec la volumétrie existante et que sa hauteur ne vienne pas obstruer ces fenêtres visuelles (hauteur du bâti, volumétrie, densité...).

Une réflexion est menée en termes de stationnement et de circulation. Les élus désirent maintenir la physionomie actuelle du tissu ancien (Place de la mairie, quais de Seine). La capacité de stationnement est aujourd'hui suffisante (parking de la Bosse) bien que légèrement excentrée par rapport au centre bourg (150 mètres) et parking de la Bourse à 600 mètres. Le parking de la Bosse fera l'objet d'une étude visant à le rendre plus agréable en le transformant en véritable espace public alliant fonctionnalité et agrément en tenant compte de la passerelle sur le Loing.

Afin de faciliter et sécuriser les déplacements piétons et de rendre le centre bourg plus attrayant, aucun autre espace de stationnement ne sera créé le long des quais de Seine. Cette politique permettra d'éviter le « tout voiture », de limiter les émanations de gaz à effet de serre et de valoriser le cadre de vie offert sur le territoire communal.

En contrepartie, une réflexion sera menée pour agrandir le parking de la gare et ainsi faciliter les déplacements des usagers des transports ferroviaires. Enfin, les élus s'attachent à élaborer un projet communal permettant d'adopter une certaine dynamique démographique tout en respectant les différentes protections environnementales et en mettant en valeur le territoire.

Le but est d'offrir un espace public de qualité aux habitants et de renforcer ainsi la vie sociale du village.

Conforter et densifier les voies de circulations douces.

La municipalité veut appuyer son organisation urbaine sur une trame douce homogène et rationnelle. Pour cela, elle souhaite en premier lieu pérenniser le réseau existant en articulant la desserte du centre bourg par l'intermédiaire des venelles parcourant les jardins bateliers. En plus de les mettre en valeur (entretiens et aménagements légers), cette politique permettra de limiter l'usage de la voiture et de rétablir le fonctionnement originel des déplacements piétons en centre bourg.

Pour le reste de la commune, chaque secteur identifié comme potentiellement urbanisable devra être réfléchi de manière à intégrer de manière optimale les voies de circulation douce

Le but de cette politique est de répondre favorablement aux objectifs de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), à savoir limiter les déplacements motorisés et assurer une organisation urbaine fonctionnelle et harmonieuse, ouverte sur le domaine public, facilitant ainsi la vie sociale de la commune.

L'évolution du bourg étant basée sur une densification et non une extension de son périmètre, il est primordial que la commune prévoie ces nouvelles zones de densification comme une continuité urbaine pour préserver l'identité villageoise qui la caractérise, et non comme des quartiers autonomes repliés sur eux-mêmes. Ces zones seront les interfaces naturelles entre quartiers ce qui favorisera le lien social dans le bourg et l'intégration des nouvelles populations.

Enfin, pour développer l'aspect touristique du bourg, les élus souhaitent persévérer dans la mise en valeur du territoire par l'amélioration de la trame existante (signalétique, aménagement des berges et des quais de la Seine, jardins, ...)

2. Le projet naturel

La trame verte.

Préserver les jardins bateliers, les boisements et autres trames végétales.

L'environnement naturel et paysager d'un territoire communal fait partie d'une part de l'identité de la commune et d'autre part participe également au cadre de vie des résidents. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme peut préciser les moyens mis en œuvre pour maintenir les principales caractéristiques paysagères et naturelles d'un territoire suivant deux principes :

Principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

L'identité de la commune de Saint Mammès repose en grande partie sur la présence des jardins bateliers et des berges de la Seine, mais également sur une trame végétale hétérogène et diversifiée (haies, bosquets, végétation urbaine, ripisylve de la Seine et du Loing...).

La végétation présente sur le territoire est un des piliers du cadre de vie de la commune.

Le Loing est concerné par la zone Natura 2000 « rivière du Loing et du Lunain ». Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune fait en sorte de ne pas interférer dans le bon fonctionnement de cet écosystème fragile. Aucun développement n'est prévu sur le secteur et la commune fait en sorte de le préserver en sauvegardant les jardins bateliers qui assurent de manière optimale la transition entre l'urbain et le naturel. Bien que peu concernée par les protections environnementales, les élus souhaitent maintenir les boisements recouvrant la partie est du territoire en les classant en EBC. En plus de préserver le cadre de vie des habitants, ils assurent de la sorte les continuités écologiques et le maintien de la trame verte communale.

Au nord, le site naturel sensible identifié sera protégé. Aucune extension ne sera permise sur le secteur et la transition paysagère sera maintenue, tant au niveau de sa densité que de sa progressivité.

Enfin, concernant la végétation urbaine, Saint Mammès veut se munir d'une réglementation rendant obligatoire la végétalisation des espaces non construits. Aujourd'hui, une certaine faiblesse est recensée à ce sujet. La végétation présente intra muros ne se matérialise le plus souvent que par l'intermédiaire de haies ou d'individus de petite taille. Le but est de promouvoir la végétation urbaine garante d'une insertion paysagère efficace des constructions dans leur environnement. Ainsi, en plus de la réglementation qui imposera un degré raisonnable de végétation pour toute nouvelle construction, les élus souhaitent identifier les arbres les plus remarquables au sein de la trame urbaine afin de les protéger au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, voire par l'intermédiaire d'un EBC (Espace Boisé Classé), classement encore plus restrictif et plus efficace au niveau de la protection de la trame verte.

La trame bleue.

Mise en valeur des bords de Seine.

Principalement représentée par la Seine, le Loing et leurs ripisylves respectives, la trame bleue est un élément majeur de l'identité Mammésienne. De ce fait, les élus souhaitent utiliser le PLU pour maintenir un juste équilibre entre la présence anthropique et les multiples écosystèmes recensés sur le territoire.

De nombreuses espèces végétales et animales trouvent refuge dans les zones humides et au niveau des berges qui encadrent la Seine. Le Loing recouvert par le site Natura 2000 offre un habitat de qualité et accueillent des populations piscicoles diversifiées dont le Chabot, la Lamproie de Planer, la roche de Rivière et la Bouvière. Par ailleurs, la ripisylve qui lui est associée participe à l'ambiance paysagère de la commune et crée un corridor biologique. La végétation assure également le maintien des berges d'une part et offre des zones de frayère pour les poissons. La rivière participe également au cadre de vie des habitants.

Les bords de Seine bénéficieront également au fil du temps d'aménagements et d'entretien garantissant leur stabilité. Les élus souhaitent également renforcer l'aspect touristique de la commune par une véritable mise en valeur des rives du fleuve sans pour autant procéder à une artificialisation des lieux qui serait nuisible à l'environnement et à sa perception.

La première action sera donc de stopper le développement urbain illégal situé chemin des Nanchons. Les rejets anthropiques seront ainsi limités voire supprimés sur le secteur ce qui permettra à la nature de rétablir son équilibre naturel. Le classement de la zone en Espace Naturel Sensible par le Département de Seine-et-Marne accentue la préservation des lieux et impose une protection du biotope. Des aménagements concertés entre Conseil général et commune seront réalisés pour favoriser les promenades pédagogiques. Ces aménagements ne devront pas empêcher la reconquête écologique des lieux.

Enfin, les élus ont pris en compte le PPRI et l'ont intégré à leur réflexion. Ainsi, le zonage et le règlement respecteront à la lettre ce document supra-communal en interdisant toute construction sur les bords de Seine. Ainsi, les élus garantissent la sécurité de leurs pétitionnaires mais également la préservation de l'environnement Mammésien.

Protéger les zones naturelles remarquables.

La Seine et le Loing

Le diagnostic a mis en évidence la présence de la zone Natura 2000 « rivières du Loing et du Lunain ». Le projet communal s'attachera donc à ne pas interférer sur cette entité environnementale remarquable et fragile.

Concernant la Seine, sa mise en valeur sera assurée par un entretien rigoureux des berges et des bras morts qui constituent des écosystèmes majeurs pour le maintien et le développement de la biodiversité présente sur le territoire

Les cônes de vue remarquables.

Plusieurs cônes de vue sont répertoriés sur la commune de Saint Mammès. Le principal est répertorié sur la commune de Champagne sur Seine qui offre une vue panoramique sur le front bâti longeant le quai de Seine. Ainsi, pour ne pas dénaturer le site de la commune et dans une réflexion axée autour des co-visibilités, le projet communal vise au maintien de la qualité architecturale de cette trame bâtie qui garantira la pérennité de ce panorama exceptionnel.

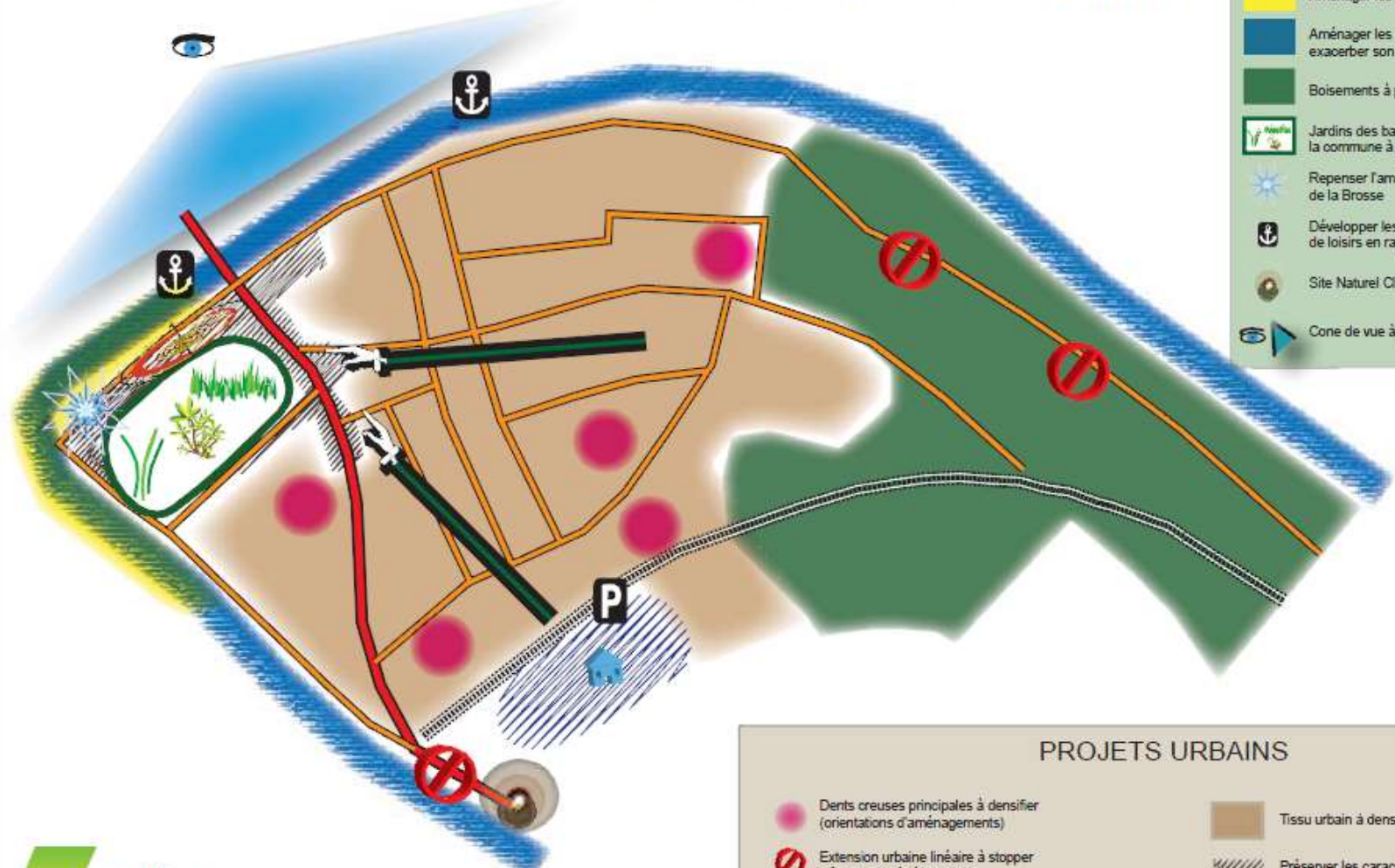
D'autres fenêtres visuelles ont été répertoriées au sein de l'enveloppe urbaine de Saint Mammès. Elles offrent de très belles percées sur la ripisylve (végétation présente le long des cours d'eau) de la Seine mais également sur le coteau crayeux de Champagne sur Seine. Afin de préserver ces fenêtres visuelles, le projet communal prévoit de maintenir la volumétrie du bâti ainsi que sa hauteur sur ces secteurs par l'intermédiaire d'une réglementation adaptée.

Les jardins bateliers.










Un des principaux enjeux du PLU de Saint Mammès, la préservation de ce poumon vert est LA priorité de la commune. Comme évoqué tout au long de ce document, ils participent activement au cadre de vie exceptionnel offert par la commune et concourent au maintien de la biodiversité présente sur le territoire. De plus, leur présence assure la continuité biologique entre les deux versants de la vallée. En effet, la disparition de ces jardins conjuguée à la forte anthropisation du territoire de Saint Mammès provoquerait une rupture nette de la trame verte présente à la confluence de la Seine et du Loing. Leur maintien reste donc indispensable.

Enfin, les élus comptent sur ce site remarquable pour soutenir et accroître l'activité touristique déjà présente sur la commune.

SAINT MAMMES: PADD GENERAL



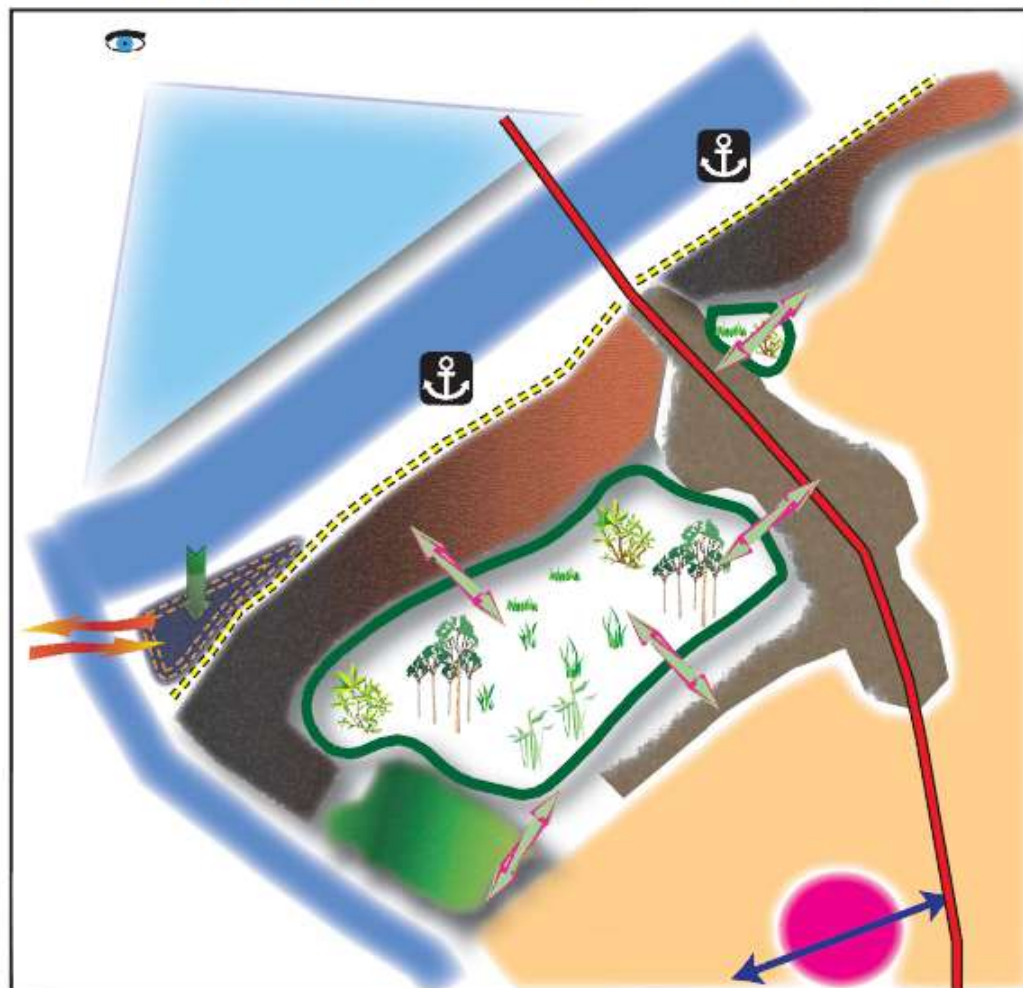
- ### PROJETS NATURELS
-  Aménager les quais de la Seine et du Loing
 -  Aménager les bords de Seine, préserver et exacerber son intérêt environnemental
 -  Boisements à protéger (trame verte)
 -  Jardins des bateliers. Poumon vert de la commune à sauvegarder.
 -  Repenser l'aménagement du parking de la Brosse
 -  Développer les activités touristiques et de loisirs en rapport avec la Seine
 -  Site Naturel Classé à préserver
 -  Cone de vue à préserver








- ### PROJETS URBAINS
-  Dents creuses principales à densifier (orientations d'aménagements)
 -  Extension urbaine linéaire à stopper
Bâti existant à régulariser
 -  Dégager un emplacement pour agrandir le parking de la gare
 -  Projet de maison médicalisée à soutenir
 -  Réfléchir à la densification des circuits de transports en commun
 -  Tissu urbain à densifier
 -  Préserver les caractéristiques architecturales de la trame urbaine ancienne
 -  Quartier de la gare: privilégier la mixité sociale et la densité urbaine (orientation d'aménagement)
 -  Maintenir et développer les activités commerciales et de services sur le quai de seine










Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
 11 rue Pargeas 10000 TROYES
 Tél : 03 25 73 39 10 Fax 03 25
 mail : hd89@wanadoo.fr

SAINT MAMMES: PADD CENTRE BOURG



-  Préserver le parc de la maison VNF
-  Sauvegarder les jardins bateliers, poumon vert de la commune
-  Intégrer la Seine dans les réflexions d'aménagements (PPRI, intérêt environnemental, restauration de la biodiversité, trame bleue...)
-  Cèdre remarquable à conserver
-  Exacerber le lien entre le tissu urbain et les jardins
-  Maintien du cône de vue vers Saint Mammèse depuis Champagne
-  Penser à l'aménagement paysager du parking de la Brosse

-  Préserver la qualité architecturale du tissu urbain en front de Seine (architecture batelière),
-  Reconquérir le tissu ancien le long de la D40
-  Tissu urbain à densifier
-  Prévoir l'aménagement des dents creuses sans impasse
-  Soutenir le projet de passerelle au dessus du Loing qui permettra de relier par la trame douce Saint Mammès à Veneux les Sablons
-  Maintenir voire développer les activités économiques et touristiques en rapport avec la Seine
-  Renforcer les activités commerciales et de services



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
 11 rue Pargeas 10000 TROYES
 Tél : 03 25 73 39 10 Fax 03 25
 mail : hd89@wanadoo.fr