

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Commune* *de SAINT MESMES*

### **1ÈRE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

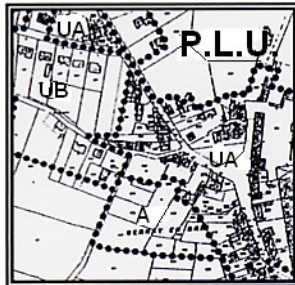
Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du  
10 février 2022

LE MAIRE

Alfred STADLER

**CABINET  
D'URBANISME**  
Xavier FRANCOIS  
3e rue Saint Georges  
77840 Coulombs en  
Valois

Tel : 06 80 70 47 51  
urba.francois@gmail.com



PIECE N°3

PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de SAINT MESMES (77)

Élaboration du PLU  
Document arrêté le

Document approuvé  
le

Pièce N° 3



Cabinet d'urbanisme Xavier FRANCOIS  
2, E rue Saint Georges  
77 840 Coulombs en Valois  
Tel : 06 80 70 47 54  
urba.francois@gmail.com

Mairie de SAINT MESMES  
12 rue de Richebourg  
77 410 Saint-Mesmes  
Tél : 01 60 26 24 20  
mairiesaintmesmes@orange.fr

### **Constat**

La commune de Saint-Mesmes est simultanément marquée par :

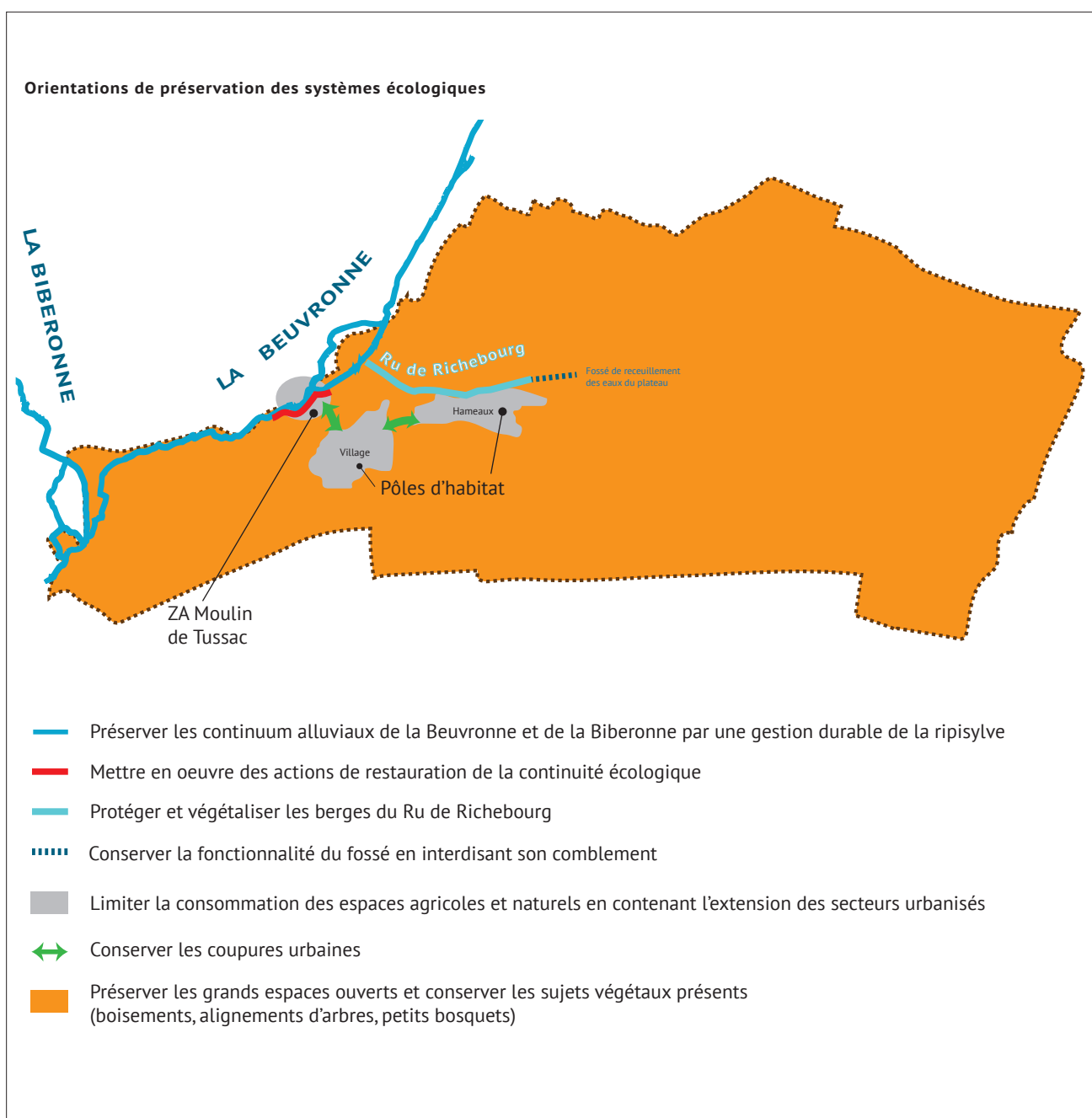
- 1° de vastes espaces agricoles ouverts très dénudés, lesquels se déploient sur une très grande majorité du territoire,
- 2° et la vallée de la Beuvronne où se concentrent les principaux boisements, laquelle offre une perspective paysagère distincte et plus intime.

De la coexistence de ces deux entités paysagères résultent la présence d'une biodiversité ordinaire variée avec d'une part des espèces accoutumées aux plaines cultivées (busards), et de l'autre des espèces plus enclines à se réfugier dans un environnement nettement plus végétalisé et plus ou moins antropisé (fouine, hérisson, pie bavarde, mésange bleue...).

De surcroît les trois cours d'eau présents (Beuvronne, ru de Richebourg, et Biberonne) constituent des supports de biodiversité majeurs pour l'environnement naturel.

### ➡ **1° Protection de la trame verte bleue et bleue**

- **Interdire l'artificialisation des milieux aquatiques et des zones humides.**
- **Protéger le couvert végétal présent sur le vallon de la Beuvronne et le long de la Biberonne (alignements d'arbres, bosquets, berges de fossé de recueillement des eaux pluviales...)**
- **Conserver les grandes coupures d'urbanisation du territoire communal.**
- **Privilégier une gestion durable de la ripisylve propice aux continuums de la trame bleue (entretien, débroussaillage, essences adaptées...).**
- **Recréer un cordon rivulaire le long du ru de Richebourg**
- **Réduire la discontinuité du corridor alluvial au niveau de la zone artisanale du moulin de Tussac, en reconstituant dans la mesure du possible un cordon végétalisé le long des berges de la Beuvronne, et en accroissant la perméabilité des sols (aires de stationnement semi-perméables).**
- **Au sein des grands espaces agricoles, encourager l'enherbement des bordures de champs et des circulations agricoles qui constituent des zones relais ou des refuges pour une partie de la faune présente.**
- **Ne pas combler le fossé de recueillement des eaux pluviales situé en amont du ru de Richebourg**
- **Maintien de la trame verte urbaine (espaces enherbés, allées arborées...)**



### **Constat**

L'activité agricole est largement dominante sur le territoire de Saint Mesmes. Essentiellement tournée vers la grande culture, elle est fonctionnelle et ne comprend pas d'espaces enclavés.

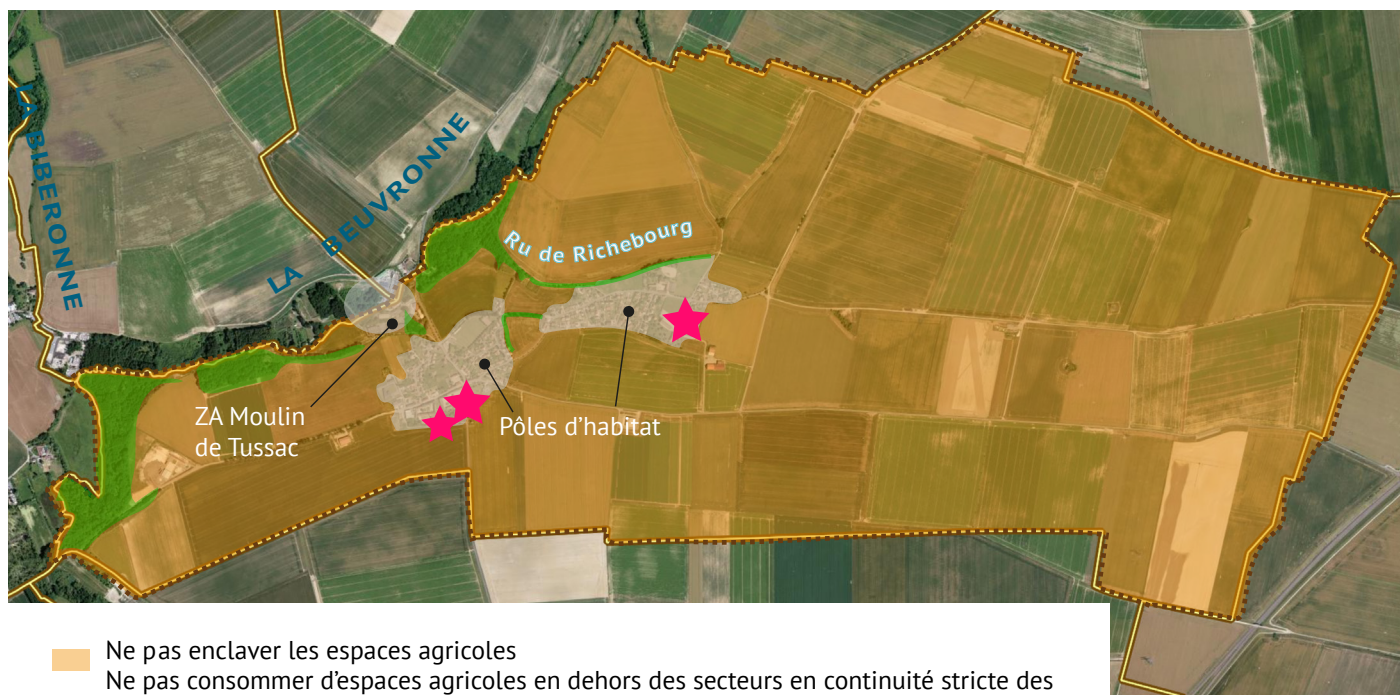
L'ensemble des sièges d'exploitation agricoles sont situés au sein des taches urbaines.

Le projet prévoit de protéger les espaces agricoles et de permettre le développement des sites d'exploitation existants en évitant de créer de nouveau développement d'urbanisation à leur proximité.

## ➡ 2 °Protection des espaces agricoles

- **Assurer la protection des espaces cultivés et de préserver l'ensemble des sièges d'exploitation agricole existants en inscrivant la plus grande partie du territoire de la commune en zone agricole.**
- **Ne pas consommer d'espaces agricoles pour l'urbanisation en dehors des espaces nécessaires en continuité du centre bourg**
- **Ne pas enclaver les parcelles agricoles.**
- **Conserver l'ensemble des chemins d'exploitation.**
- **Permettre la transformation des bâtiments agricoles pour se tourner vers la diversification de leur production sous réserve de ne pas porter atteinte aux bâtis remarquables.**
- **Définir en concertation avec la profession agricole, les modalités d'insertion paysagère concernant l'implantation de nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité agricole**

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES



■ Ne pas enclaver les espaces agricoles  
Ne pas consommer d'espaces agricoles en dehors des secteurs en continuité stricte des  
tissus urbains

★ Préserver les sièges d'exploitation agricoles et permettre leur extension

## Constat

Le territoire communal offre deux types de paysages très contrastés :

- un vaste plateau cultivé très dénudé au Sud Ouest,
- le vallon de la Beuvronne qui entaille le plateau de grandes cultures et serpente sur un axe Nord Est.

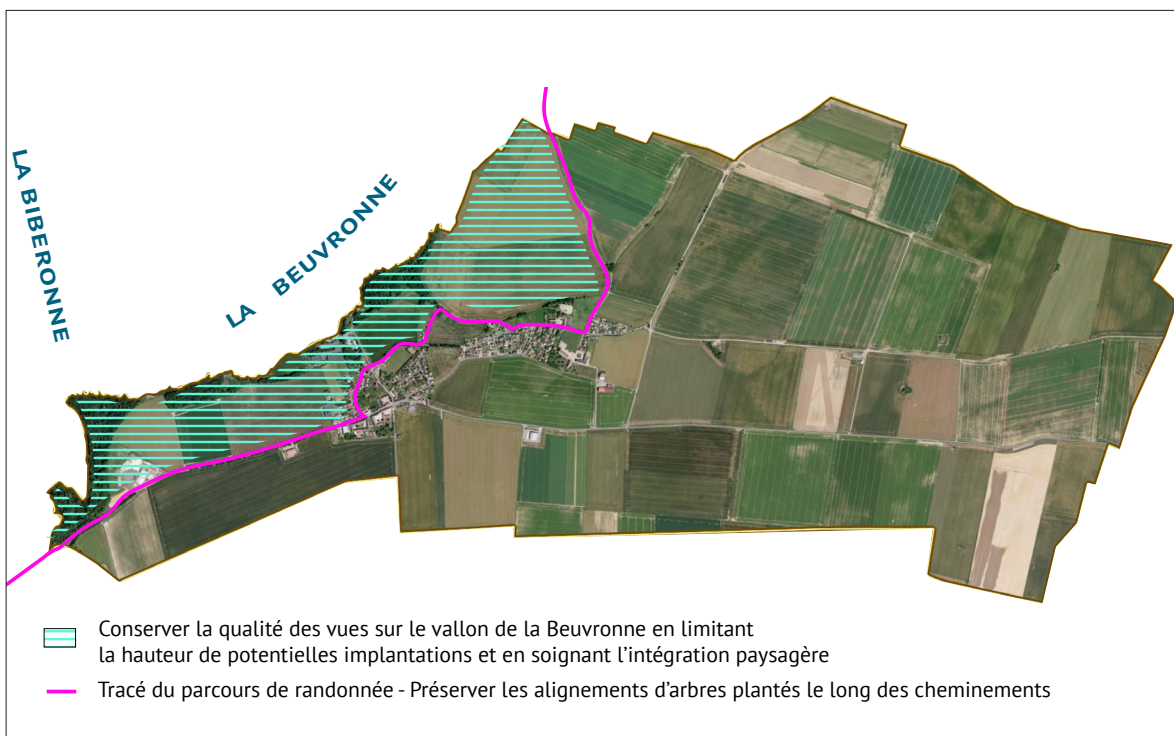
L'urbanisation du village principal s'interpose entre les deux et fait office de démarcation.

Le cheminement du parcours de randonnée (GR de Pays Goel-Aulnois) permet d'appréhender les différences de relief et la variété paysagère propre à la topographie.

Les perceptions paysagères du vallon de la Beuvronne depuis ce chemin de promenade ne sont masquées par aucun obstacle et restituent pleinement le caractère champêtre des lieux.

## ➡ 3° Tenir compte des sensibilités paysagères : Composer avec le paysage

- **Conserver des vues de qualités sur le vallon de la Beuvronne.**
- **Définir en concertation avec la profession agricole, les modalités d'insertion paysagère concernant l'implantation de nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité agricole sur les secteurs sensibles.**
- **Valoriser le relief en préservant les allées arborées réparties le long du GR de Pays Goel-Aulnois**



### Constat

La commune compte des bâtis datant pour certains du XVIII (Grange dîmière de Vineuil), très bien conservés et qui sont des éléments structurants des noyaux d'urbanisation.

Ces bâtis se détachent de l'urbanisation en raison de leur volumétrie, de leur implantation, et d'une relative mise à distance vis-à-vis des constructions environnantes. De surcroît le vallonnement favorise les mises en perspectives sur certains d'entre eux.

La commune souhaite protéger ces grands bâtis qualitatifs ainsi que les perceptions visuelles dans leur direction.

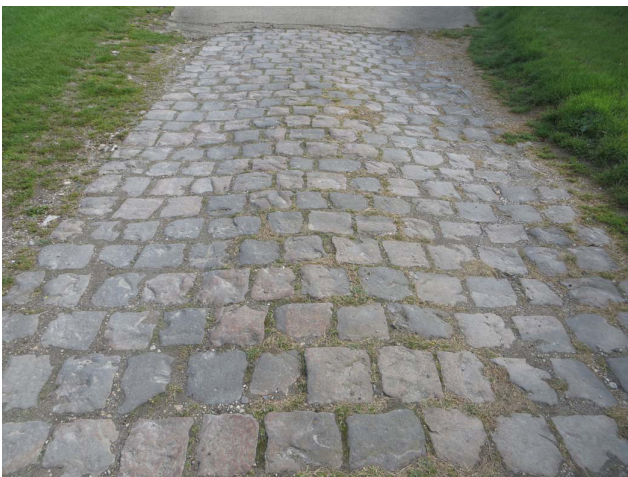
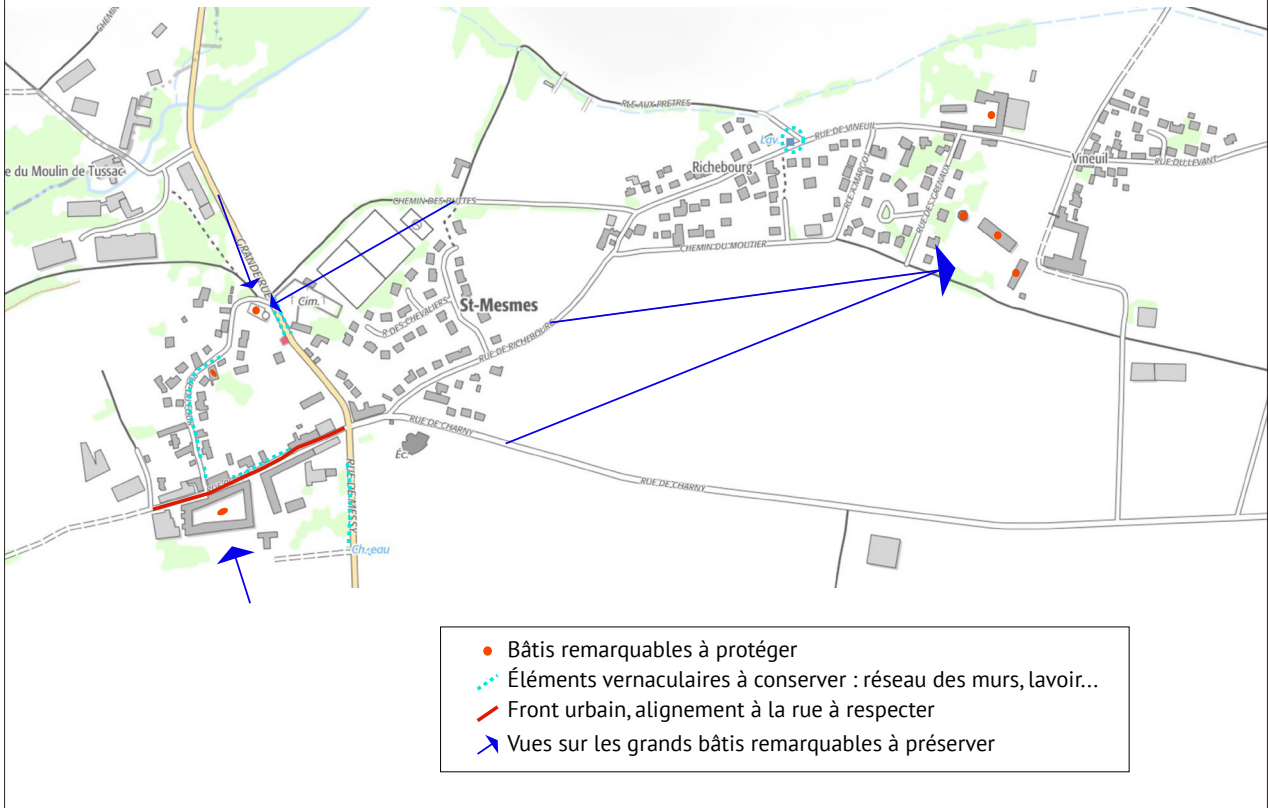
Outre les grands bâtis remarquables, la commune opte pour la valorisation des noyaux d'habitat à travers la poursuite du traitement qualitatif des espaces publics (paysager, mobilier urbain), la préservation d'éléments vernaculaires significatifs (réseaux de murs, lavoir, pavés de grès), et la prise en compte du relief pour les nouvelles constructions ou réaménagements.

### ➡ Valoriser le cadre de vie (1/2)

- **Assurer la pérennité des éléments patrimoniaux**
  - **Recenser et protéger les éléments bâtis des noyaux d'habitats les plus significatifs avec la rédaction d'un inventaire des éléments remarquables bâtis du paysage**
  - **Préserver les perceptives visuelles sur les grands bâtis remarquables**
  - **Éxiger vis-à-vis des nouvelles constructions et des éventuelles transformations, le respect du relief naturel du terrain et la limitation des mouvements de terre**
  - **Permettre la transformation des bâtiments agricoles pour se tourner vers la diversification de leur production sous réserve de ne pas porter atteinte aux bâtis remarquables.**
  - **Conserver la sinuosité des voies de communication qui mettent en valeur les courbes de terrain**

## PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET CONFORTER LE DYNAMISME COMMUNAL

### Valoriser le cadre de vie 1/2



### **Constat**

La trame végétale présente au sein ou en continuité immédiate des trois pôles d'urbanisation de Saint Mesmes (village, hameaux, zone artisanale du Moulin de Tussac) participe pleinement à la qualité du cadre de vie.

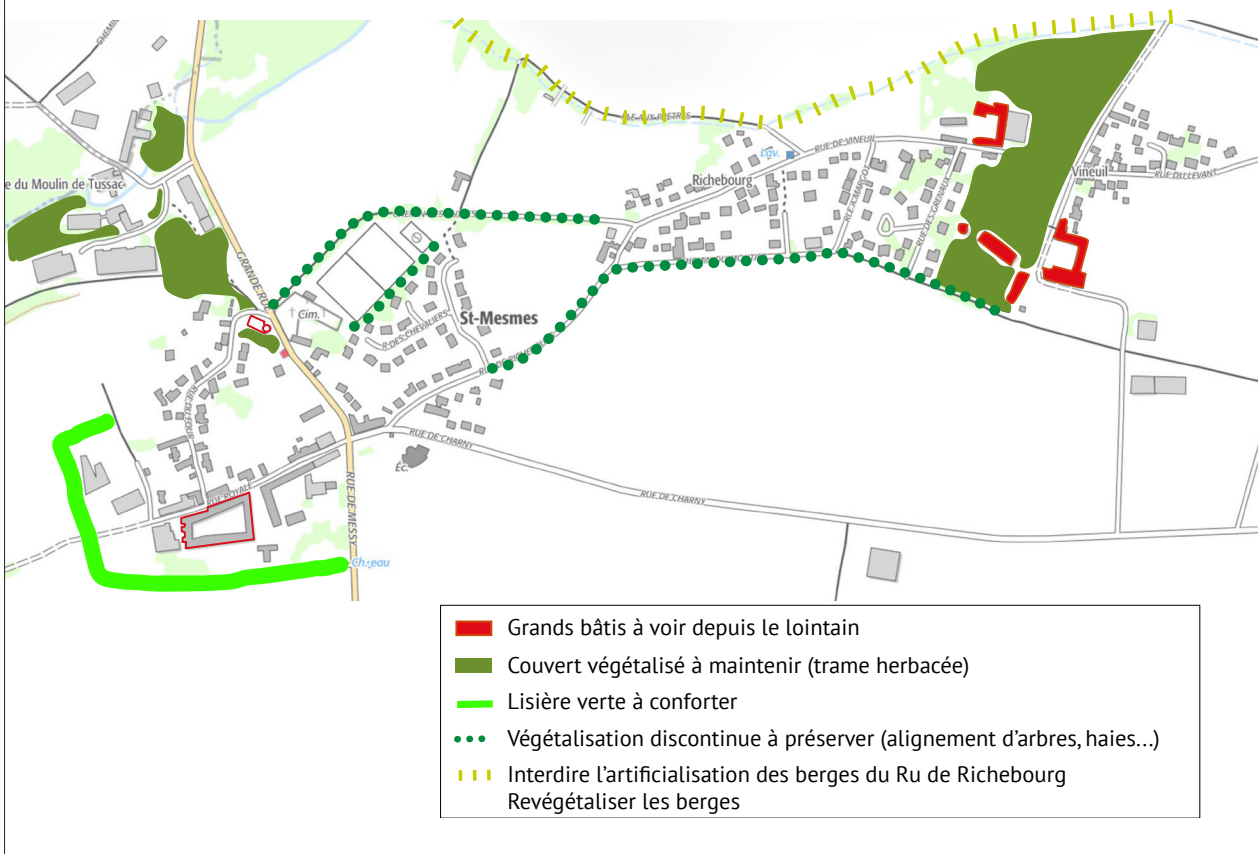
Les apports de la trame verte urbaine communale sont multiples :

- elle valorise les contrastes,
- elle qualifie les espaces publics et les limites publiques privées,
- elle permet de masquer les bâtiments d'activités,
- elle prédispose aux lieux de rencontre conviviaux.
- elle favorise de surcroît les déplacements de la biodiversité ordinaire,
- enfin elle limite les ruissellements lors des fortes pluies.

### ▣ **Valoriser le cadre de vie (2/2)**

- **Conforter la trame verte urbaine**
  - **de conserver l'ensemble de la trame verte urbaine présente (pôle urbain et zone artisanale)**
  - **de créer des transitions douces entre espace cultivé et espace urbanisé par la réalisation de lisières vertes (essences locales non invasives)**
  - **de poursuivre la diversification de la trame verte (essences et sujets végétaux variés) et de la gamme chromatique (jeu de couleurs multiple)**
  - **d'interdire l'artificialisation des berges du Ru de Richebourg et encourager l'implantation d'une ripisylve**
  - **de promouvoir le fleurissement des limites publiques privées (pas de porte)**

Valoriser le cadre de vie 2/2



### Constat

Le dynamisme de la commune est corrélé à l'activité économique présente. Celle-ci génère un nombre d'emplois non négligeable (154 en 2014 selon l'INSEE), et l'on observe une évolution positive depuis 2009 (142 emplois).

L'activité économique comprend les deux zones d'activités (zone artisanale du Moulin de Tussac, et secteur situé en limite de la rue Royale) ainsi que l'activité agricole au sens large, à savoir la culture du sol, et les activités liées aux loisirs (volet équestre, gîtes ruraux...).

Saint Mesmes ne compte actuellement aucun commerce de proximité.

Le Projet de PLU promeut le soutien au développement économique. Il permet par ailleurs l'accueil de commerce de proximité et de services à la personne.

### ➡ Assurer le développement de l'emploi local

- **Pérenniser le développement des deux zones d'activités existantes**
- **Autoriser les nouvelles implantations nécessaires à l'activité agricole en vue de diversifier leur production ou de développer des filières courtes**
- **Permettre l'accueil de commerces de proximité et de services à la personne**
- **Soutenir le développement des communications numériques, en tant qu'outil essentiel pour l'ensemble du développement économique**

## PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET CONFORTER LE DYNAMISME COMMUNAL

### Constat

Pour un grand nombre de fonctions urbaines, la population de Saint Mesmes est dépendante de la voiture, 67,7% des ménages disposent d'ailleurs de deux véhicules, et même si les transports en commun sont empruntés par une partie de la population active pour se rendre au travail, ils restent dans l'ensemble insuffisamment adaptés à la demande.

La commune étant proche de deux pôles gares (la gare de Compans et celle de Mitry Claye), le SDRIF préconise de développer des mesures facilitant les rabattements vers les pôles de centralités et favorisant le report modal de la voiture vers les transports collectifs (ligne 17 et 19 du réseau Trans Val de France).

### ➡ Promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la circulation individuelle motorisée

- Conserver l'ensemble des liaisons douces (voies vertes, parcours de randonnées) et de prévoir d'ores et déjà la réalisation d'un axe piétonnier pour tout nouveau projet
- Intégrer les contraintes des circulations agricoles vis-à-vis d'éventuels aménagements de réduction de la vitesse
- Étudier les possibilités de définir un emplacement dédié au convoiturage
- Conserver la hiérarchie viaire en place

### Réseaux d'énergie

À l'heure actuelle, la diversification des ressources énergétiques constitue un enjeu tant environnemental qu'économique.

Il s'agit d'encourager les initiatives privées et publiques relative au développement des énergies renouvelables et alternatives aux ressources fossiles (éolien, solaire...) .

Pour cela, le projet urbain de la commune s'attache à :

### ➡ Promouvoir des modes de production d'énergies renouvelables

- Favoriser le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires...) lors de la réalisation d'opérations d'ensemble mais aussi lors de la réalisation d'habitations individuelles,
- Favoriser la qualité de l'isolation thermique et phonique / matériaux de construction écologiques / optimisation de l'orientation des constructions (apports solaires, exposition au vent...).
- Permettre l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables sur le territoire communal. Ces éventuels projets resteront à étudier en terme d'enjeux environnementaux et paysagers notamment.

## A/ Les orientations en matière de logement et de croissance démographique

### Contexte supra-communal

Le SDRIF classe la commune de Saint Mesmes dans la catégorie des « bourgs, villages et Hameaux ».

Elle est ainsi considérée par le SDRIF comme un espace urbain à optimiser. Le PLU doit ainsi être en capacité de permettre une augmentation de **10 %** de :

- la densité humaine,
- la moyenne des habitats

L'extension urbaine de la commune ne peut excéder **5%** des espaces urbanisés.

### Population en 2030

En 2014, la commune de Saint-Mesmes comptait **607 habitants**. Pour répondre à la demande observée sur le territoire dû à la proximité des réseaux de transports en commun en direction des grands bassins d'emplois, l'équipe municipale opte pour un objectif de **700 habitants à horizon 2030**.

### Logements en 2030

Le diagnostic fait ressortir une capacité réceptive au sein des espaces urbanisés d'environ **30 nouveaux logements** (*divisions parcellaires et création de logements au sein des corps de ferme compris mais très incertain*) ; en tenant compte de la réduction de la taille des ménages (**2,8 en 2030 au lieu de 3 en 2014**) et pour atteindre 700 habitants la commune doit être en capacité de réaliser un peu moins de 40 logements.

Pour atteindre cet objectif le PLU préconise **la mobilisation des processus de densification** au sein de l'enveloppe urbaine constituée (*30 logements x 2,8 taille des ménages = 84 habitants supplémentaires*), et la reconduction d'un secteur classé en U au PLU de 2008, considéré aujourd'hui comme une extension (*6/7 logements x 2,8 taille des ménages = env 19 habitants supplémentaires*).

## **B/ Une diversité du parc de logements**

Le SDRIF recommande d'élargir l'offre de logements en renforçant une typologie en faveur des différents parcours résidentiels. Pour tendre vers cette typologie le PADD prône la répartition suivante en termes de type de logement : 90% habitat individuel – 10 % individuel groupé, collectif...

\* L'habitat individuel : *Il correspond à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles actuellement desservies par l'ensemble des réseaux...*

\* L'habitat collectif (petits appartements), l'habitat individuel groupé :

*Cette possibilité peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle (jeunes ou personnes âgées cherchant à ne pas être isolées).*

*Il peut s'agir d'une offre locative. Développer ce type d'habitat pourrait permettre là encore d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants ...).*

*Sur la commune la production de cette seconde catégorie de logements pourrait notamment être envisagée à l'occasion d'éventuel changement de destination de corps de ferme.*



### ▣ Contenir et optimiser l'urbanisation

Le projet de PLU prévoit une limitation de l'urbanisation aux enveloppes urbaines constituées. Les objectifs de cette mesure visent à enrayer le processus de consommation des terres agricoles et d'étalement urbain qui a pu émerger au cours des dernières décennies. Il s'agit aussi de maintenir l'équilibre entre le tissu ancien porteur de l'identité patrimoniale de la commune et les tissus urbains récents en rupture avec l'implantation et l'architecture traditionnelle.

- **Maintenir, et conforter les ceintures vertes au pourtour du village et des hameaux**

L'analyse des capacités de densification urbaine montre que le comblement des espaces libres de construction permettrait de produire 22 à 27 logements supplémentaires. Le potentiel d'accueil de logements au sein des corps de ferme est estimé à environ 4 logements.

Ces chiffres permettent à la commune de prévoir à terme un développement urbain économe en foncier.

### ▣ Densifier sans dénaturer

La volonté d'optimiser l'urbanisation en place va de pair avec la volonté de conserver l'identité rurale de Saint Mesmes et sa qualité patrimoniale.

Les espaces verts structurants à l'intérieur ou en lisière de l'ensemble urbanisé seront conservés afin de préserver les contrastes minéraux/végétaux.

La transformation des corps de ferme sera encadrée dans la mesure où ils contribuent fortement à l'identité des espaces et des paysages.

- **Organiser le développement urbain en optimisant l'urbanisation existante via des processus de densification maîtrisés**
- **Préserver les îlots verts à l'intérieur des noyaux d'habitat**
- **Limiter au maximum l'urbanisation des hameaux**
- **Encadrer la transformation potentielle de corps de ferme afin de préserver leurs caractéristiques principales**

## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### Constat

- ▣ Une pression foncière importante
- ▣ Une commune dynamique du point de vue économique
- ▣ Un territoire communal en appui du vallon de la Beuvronne
- ▣ Des espaces agricoles fonctionnels et des espaces naturels qui sont une composante essentielle de son identité rurale

Au travers du nouveau PLU, la commune s'engage à limiter le développement de l'urbanisation et à réduire la dimension des ouvertures à l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles.

### **Orientation 1 Maîtriser l'augmentation des surfaces urbanisées**

---

#### Répond aux enjeux :

- ▣ Valorisation des formes urbaines denses ;
- ▣ Diversification du parc de logements ;
- ▣ Optimisation de l'espace déjà urbanisé
- ▣ Maîtrise de l'étalement urbain, limitation des extensions urbaines ;
- ▣ Préservation à long terme des terres à fort potentiel agronomique ;

#### **▣ Objectif 1 Permettre la densification du village dans le respect de la configuration existante**

##### Prévoir l'utilisation des espaces interstitiels : 2 dents creuses / 27 logements

Les espaces libres d'occupation sont uniquement présents sur le village.

Ils sont positionnés de part et d'autre de la *Rue Grande*.

À court terme seul deux parcelles situées à l'Est peuvent être mobilisées.

La mobilisation du second espace (environ 1,3ha) nécessite préalablement d'engager des travaux de raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.

##### Prendre en compte les potentialités de division foncière : 3 parcelles / 4 logements

Au regard de la configuration des bâtis au sein des parcelles et de la taille du parcellaire, seules trois parcelles sont concernées, toutefois aucun projet en ce sens n'est programmé.

##### Permettre la réalisation de logements au sein des corps de ferme : 3 corps de ferme / 3 logements

La capacité est évaluée à **3 logements**, mais la vocation résidentielle de ces logements demeure incertaine, puisque la création de logements pourrait tout autant s'orienter vers le développement d'hébergement touristique.

⇒ **Objectif 2 Opter pour des extensions urbaines inférieures au 5% autorisé par le SDRIF (soit 0,8 ha + 2730 m<sup>2</sup>)**

Les potentialités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pourraient déboucher sur la réalisation d'une trentaine de logements supplémentaires. Toutefois certains processus de densification ne dépendent pas de la volonté communale doivent en conséquence être pondérés. Aussi pour atteindre son objectif d'accroissement démographique, la commune opte pour une extension modérée, en continuité immédiate avec le tissu existant.

Limiter l'extension urbaine du hameau : 6 / 7 logts

La zone constructible du PLU de 2008 en appui du Ru de Richebourg est reconduite, mais fortement réduite afin de laisser une distance de 20 mètres entre l'urbanisation et le cours d'eau. L'OAP dédiée au secteur couvre **0,8 ha**, toute fois l'emprise constructible de l'extension est réduite par la bande inconstructible de protection du ru de Richebourg.

Étendre la zone d'activités de la rue Royale : Permettre d'extraire **2730 m<sup>2</sup>** des terres agricoles au profit de l'activité économique (zone UXc en final de la rue Royale)

Optimiser l'espace constructible

Le projet de PLU promeut la production des formes denses et compacts

## Orientation 2 : Préserver les surfaces agricoles et naturelles

---

Répond aux enjeux :

- ⇒ **Maintien à long terme de la vocation agricole des terres ;**
- ⇒ **Limitation de toute forme d'artificialisation des sols en zone agricole ;**
- ⇒ **Protection des espaces naturels (patrimoine boisé, Ru de la Michelette).**

⇒ **Objectif 1: Reclasser en zones agricoles ou naturelles certains secteurs identifiés au PLU comme zones d'urbanisation future**

La zone AUe du PLU de 2008 n'a pas été consommée dans sa totalité. La part restante de ce secteur anciennement identifié comme zone d'urbanisation future pour des équipements publics est destinée à retrouver une vocation agricole et concerne environ 1 hectare.

⇒ **Objectif 2 : Protéger le plateau agricole**

Au-delà de l'enjeu économique, les espaces agricoles jouent un rôle essentiel dans la composition paysagère et l'identité du territoire.

A l'exception de **2730 m<sup>2</sup>** de terres agricoles situées en zone Uxc, au bout de la rue Royale, l'ensemble des secteurs cultivés, est protégé par un zonage adapté qui assure la pérennité des espaces agricoles.

▣▣▣ **Objectif 3 : Garantir la préservation du patrimoine naturel communal**

Protéger le vallon de la Beuvronne

Le vallon de la Beuvronne du territoire communal dispose d'une ripisylve de qualité propice aux continuités écologiques terrestres. La commune s'engage à maintenir cet ensemble à travers un classement en Espace Boisé Classé et deux types de classement adapté aux milieux concernés (zonage A et N).

Protéger le Ru de Richebourg

Le petit Ru s'écoule en limite de l'urbanisation des hameaux. La protection du Ru consiste à le classer en zone A et N de façon à interdire tout comblement, affouillement et artificialisation de ses berges. L'aménagement d'une ripisylve qui puisse apporter de l'ombre au cours d'eau est encouragé.