

Extraits du Rapport de Présentation du PLU en vigueur approuvé le 17 novembre 2015, relatifs aux modifications apportées dans le cadre de la révision allégée

6. Le paysage

6.1. Analyse du paysage



Extrait de l'atlas départemental des paysages. CG77/Vue d'ici

L'atlas des paysages de Seine-et-Marne classe la commune dans l'entité paysagère du Pays de France, et plus particulièrement dans la plaine de l'aéroport de Roissy.

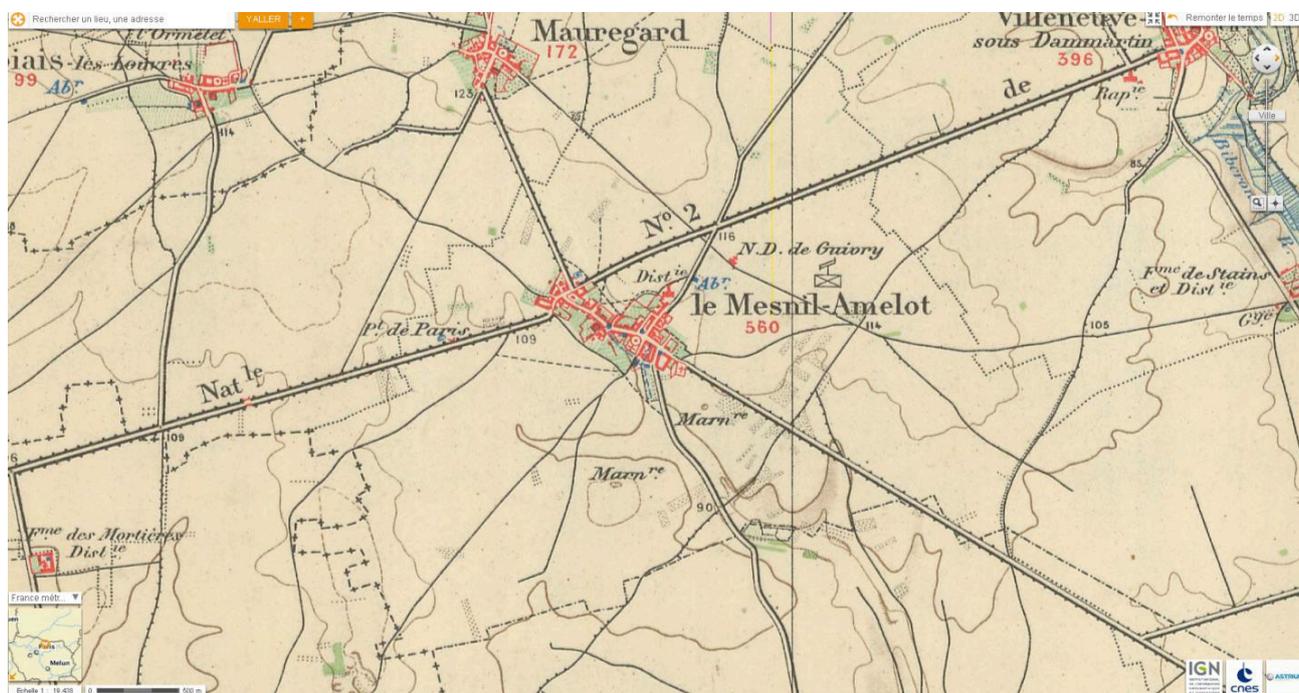
- « *Le plateau agricole dégagé semble avoir joué le rôle de « page blanche » sur laquelle s'est écrite la modernisation de l'agglomération parisienne. Les terres à blé sont recouvertes de grandes infrastructures : [...] et surtout l'aéroport Charles de Gaulle dont les avions animent le ciel. Il faut ajouter à cette liste les vastes zones d'activité ou de logistique pour achever le portrait de cette « frange de métropole ». Les cultures restent présentes vers l'Est. »*

En effet, les caractères paysagers du territoire communal sont liés à

- son appartenance à la Plaine de France, paysage de grandes cultures
- sa proximité avec l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle
- les développements d'activité
- la présence de nombreuses parcelles de pépinière

Paysage des origines : un village de la plaine de France

Carte d'Etat-major, années 1900. Géoportail



Au tournant du 20^{ème} siècle, la carte montre encore le village dans son contexte paysager d'origine. La plaine de France est un plateau sédimentaire, plat, creusé de petites vallées et de rus, dont les très bonnes terres ont permis le développement d'une agriculture de céréales et de betteraves. Les fermes, particulièrement vastes, sont agglomérées au village, en compagnie d'autres logements et de l'église, dont le clocher se repère dans la plaine.

Les grands axes routiers traversent la plaine, notamment la Nationale 2, accompagnée d'alignements d'arbres spectaculaires.

Le village, regroupé afin de préserver les bonnes terres, prend position au rebord du « ru des Cerceaux », dont l'église domine le flanc exposé au soleil. Il est en contact presque direct avec les cultures, tout particulièrement les fermes, mais s'entoure tout de même d'une couronne de jardins.

Cette structure paysagère liée à la société agricole a été totalement bouleversée par l'aéroport et ses effets. Il ne reste que quelques pièces de culture aux abords immédiats du village, du côté du ru.



La plaine de France, paysage de grandes cultures, traversé d'avenues plantées : le cadre paysager initial



Un village de « grandes cultures », ponctué de fermes remarquables... le mot « Mesnil » lui-même signifie ferme.



Vue actuelle : le village (orange), accueille les emprises des fermes imposantes (roses), et le territoire reste cultivé (vert). L'implantation du village au bord du ru (bleu clair) reste signifiée par la position de l'église et de la mairie (bleu soutenu).

Aujourd'hui : les horizons d'activités

L'aéroport, bordé par la RN1104, s'est implanté à proximité immédiate du village, dont il constitue désormais l'horizon au sud-ouest, tandis que les développements d'activité occupent des surfaces conséquentes au nord-est. Le village initial n'est plus en contact avec la plaine agricole, et les activités constituent l'essentiel des surfaces bâties, ainsi que la zone de contact avec la plaine cultivée, influant fortement sur les ambiances paysagères ressenties.

Il ne subsiste de la structure paysagère originelle que les articulations qui existent encore au sud, entre le village, le ru, et les pièces de culture encore existantes de ce côté.



Extrait de l'atlas départemental des paysages. CG77/Vue d'ici 2008



Les zones d'activité : une part très importante du territoire, en contact avec les horizons de grandes cultures.

L'aéroport : un horizon de caractère, nouvelle identité territoriale, d'une échelle comparable à celle de la plaine cultivée. L'horizon de l'aéroport, au sud-ouest, se situe également dans la continuité des dernières parcelles de cultures encore en contact direct avec le village : c'est là que l'identité très particulière du Mesnil-Amelot se concentre.



Les pépinières, un caractère singulier

Le paysage est également caractérisé par la présence de plusieurs parcelles de pépinières, situées aux abords du village et dans les cultures. Ces ambiances apportent une note singulière dans les éléments de composition du paysage, en relation avec une autre production que les céréales.

Les motifs des pépinières sont à rapprocher des ambiances de jardins, qui étaient traditionnellement situés en articulation entre les villages et les cultures.



Relevé des pépinières, base photo géoportail.

Les parcelles de pépinière, dispersées autour du village, animent les surfaces cultivées ainsi que certaines positions de bords urbains.



Une des parcelles de pépinière, au contact des bords urbains.

6.2. Les enjeux paysagers

Le projet urbain doit mettre en place une construction paysagère originale, liée aux caractères propres du territoire, associant les traces encore présentes du passé et les évolutions radicales du 20ème siècle.

Les enjeux se déclinent sur les points suivants :

- fixer et traiter les articulations avec la plaine cultivée
- donner place aux parcelles de pépinières
- mettre en valeur le « versant sud » du village, où se concentre son identité
- traiter avec soin les limites des parcelles donnant sur l'espace public.



Il importe de fixer les limites de l'urbanisation donnant sur les grandes cultures, et de les traiter. Le schéma ci-dessus ne fixe pas la position de la limite, mais illustre l'intérêt de la constituer. Une promenade de bord de ville (ligne rose clair) permettra aux populations d'habitants et de travailleurs de bénéficier des horizons de la plaine dans les usages quotidiens de promenade et de déplacements en modes doux.



Bords de ville sur les cultures : le lieu de l'inscription dans le contexte initial de la plaine de France.



Les parcelles de pépinière peuvent jouer un rôle très positif d'articulation entre la zone urbaine et les cultures. Il ne s'agit pas forcément des parcelles actuelles, leur position future peut être déterminée en fonction de la position de la limite urbaine donnant sur les cultures.

Le versant sud, enjeu de l'identité communale



Au sud, le village se trouve à la fois lié au ru des Cerceaux, et c'est le seul endroit où le village reste en contact avec des cultures.

Le maintien et la valorisation de ces ouvertures cultivées, donnant des vues sur l'église et sur l'aéroport, constitue un enjeu d'identité paysagère.



L'existence d'un cadre de campagne est assurée par la poche de cultures qui environne le vallon du ru des cerceaux. Le cimetière offre un point de vue sur ce plan visuel, qui valorise :

- le paysage des pistes de l'aéroport,
- Le vallon du ru, site d'implantation du village,
- L'église, située à la naissance du vallon, et qui trouve là d'intéressants dégagements visuels.



Perception du vallon depuis le cimetière : un paysage plus intime que la plaine, un versant ensoleillé, à l'échelle de l'église.



La même poche de cultures offre, depuis le parvis de l'église, un débouché sur le paysage cultivé (dont le village est privé au nord).

Les limites parcellaires, un enjeu pour le paysage des espaces publics

Dans les rues du village, ce sont les façades qui définissent le cadre paysager. Partout ailleurs, les clôtures donnent le ton de l'ambiance ressentie dans l'espace public.



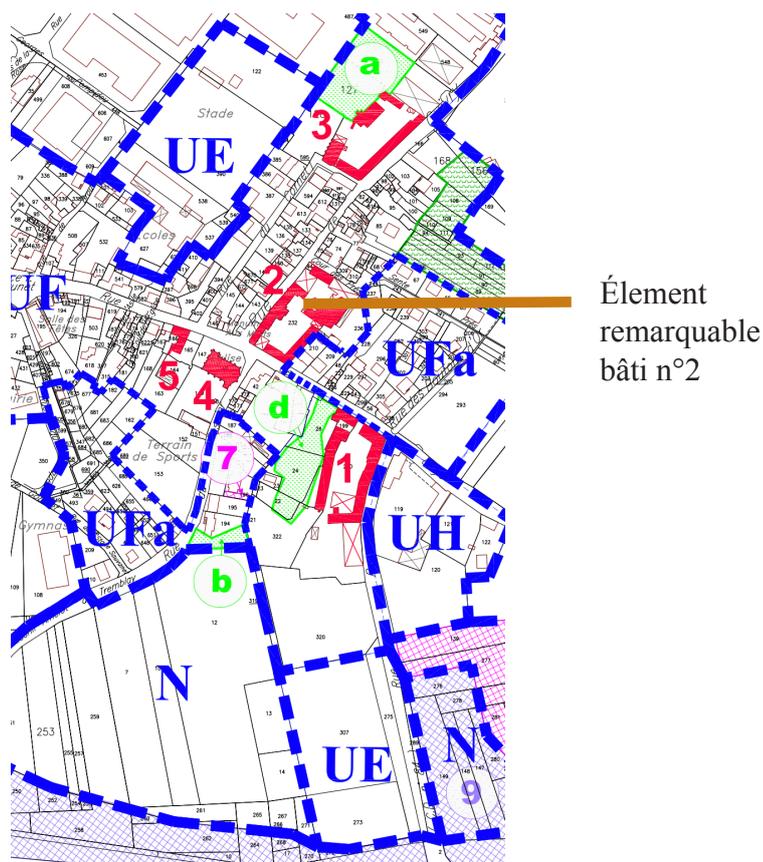


Façade, clôture, végétation : les modalités de traitement des limites retentissent beaucoup sur la qualité de l'espace public, et appellent une qualité encadrée.

Additif au rapport de présentation dans le cadre de la révision allégée

Présentation des évolutions apportées au P.L.U dans le cadre de la révision allégée

Suppression d'un élément remarquable bâti



Le corps de ferme est actuellement classé comme élément remarquable au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au vu de l'importance des moyens à engager pour la rénovation ou la réhabilitation, la commune a opté pour la levée de ce classement.

Description ajoutée au diagnostic urbain concernant le corps de ferme



concerné
par la
révision
allégée

Vue actuelle : le village (orange), accueille les emprises des fermes imposantes (roses), et le territoire reste cultivé (vert). L'implantation du village au bord du ru (bleu clair) reste signifiée par la position de l'église et de la mairie (bleu soutenu).

Le corps de ferme dit «*La petite ferme*», est situé en centre bourg à l'angle de la rue de Claye et Guivry. Il jouxte par ailleurs l'église Saint-Martin classée aux monuments historiques par arrêté du 13 juillet 1911. La volumétrie et l'agencement des bâtis qui composent le corps de ferme autour d'une cour carrée sont caractéristiques des éléments architecturaux agricoles de la plaine de France et méritent d'être prise en compte.

Toutefois la qualité architecturale des bâtis est médiocre car ils ont subi plusieurs transformations y compris au niveau des matériaux qui produisent un ensemble composite et hétérogène sans rapport avec les bâtis anciens spécifiques du territoire.

Par ailleurs certaines parties sont dans un état de délabrement avancé qui fait craindre des effondrements. Il serait ainsi souhaitable de maintenir les principales caractéristiques (volumétrie, contiguïté des bâtis, maintien de la cour carrée) .

Extrait du justificatif du PLU approuvé le 17 novembre 2015

La protection du patrimoine bâti est inscrite au PADD du Mesnil-Amelot sous l'orientation suivante :

1.5. Valoriser le patrimoine bâti rural et améliorer les paysages urbains et ouverts

La justification de cette orientation est rédigée comme telle :

En raison du patrimoine ancien de la commune, de son inscription dans un paysage de plaine sensible au changement et des projets d'urbanisations qui s'y opèrent en lisière agricole, la municipalité souhaite protéger et valoriser les paysages ouverts et urbains.

Cet objectif implique des mesures de protection de l'existant (bâti ancien remarquable, vues...) et d'insertion paysagère pour les zones à urbaniser (hauteurs, aménagement d'un espace de transition avec la lisière agricole...).

Justification de la suppression du corps de ferme en tant qu'élément du paysage bâti

Le corps de ferme «*La petite ferme*» a été classée comme élément remarquable du paysage urbain au PLU en vigueur, essentiellement pour sa volumétrie et l'agencement des bâtis autour d'une cour carrée caractéristique des éléments architecturaux agricoles de la plaine de France.

Dans le contexte où la commune souhaite implanter un équipement d'intérêt public (maison médicale) elle a sollicité l'avis d'un architecte afin de s'enquérir de la faisabilité d'une réhabilitation des bâtis de *La petite ferme* pour mener à bien de ce projet.

Il s'avère qu'au regard de la vétusté, de la présence d'amiante et de plomb et des menaces d'effondrements, la réalisation d'un établissement médical ne peut se faire sans démolir certaines parties.

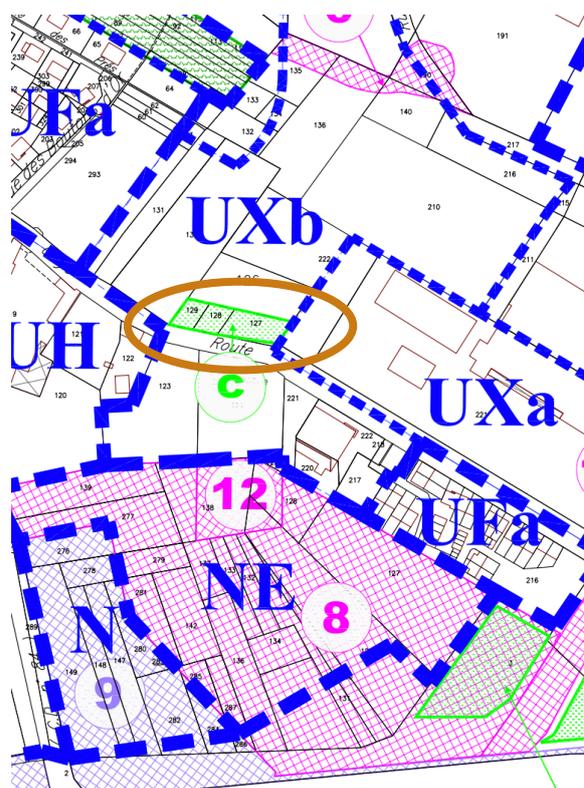
Dans ce contexte il a été choisi de supprimer le classement du corps de ferme comme élément remarquable du patrimoine bâti tout en conservant au travers du règlement les caractéristiques essentielles (volumétrie, hauteur, conservation de la cour carrée).

Suppression d'un élément remarquable du paysage

Les trois parcelles localisées en zone UXb sont actuellement classées comme élément remarquable au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il apparaît que ce classement n'est pas cohérent dans la mesure où il n'abrite aucune essence particulière à protéger et ne peut constituer un point relais d'importance pour la biodiversité. Par ailleurs ces espaces verts gênent l'accès à la zone d'activités.

En conséquence la commune a opté pour la levée de ce classement.



Élément remarquable du paysage