

Département de Seine et Marne  
**COMMUNE DE SAINT MARS**  
**VIEUX MAISONS**

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME

Modification n°1

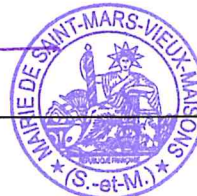
Notice justificative

D  
O  
C  
U  
M  
E  
N  
T

3

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du : **29.1.2009**

*Riou*



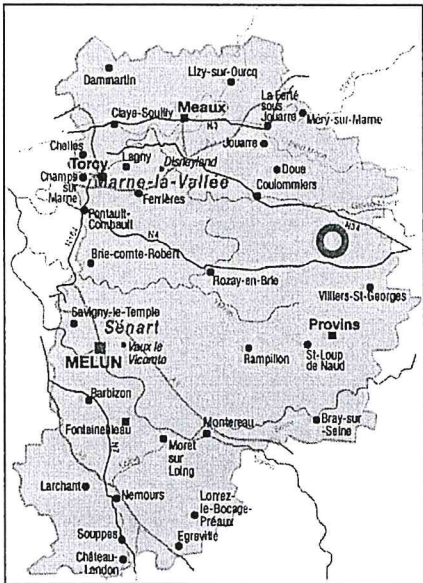
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

A.	Objet de la Modification .....	3
1.	Contexte Général.....	3
2.	Rappels des objectifs communaux .....	3
3.	Mise en œuvre de la procédure de modification .....	4
B.	Modification du règlement de la zone A.....	5
1.	Caractère de la Zone.....	5
2.	Changements apportées .....	6
2.1.	Article A.1.....	6
2.2.	Article A2.....	6
2.3.	Article A3.....	7
2.4.	Article A6.....	7
2.5.	Article A7.....	7
2.6.	Article A8.....	8
2.7.	Article A 10.....	8
C.	Adaptation du règlement aux évolutions du code de l'urbanisme.....	9
D.	Compatibilité de la Modification .....	9
E.	Liste des pièces modifiées .....	9

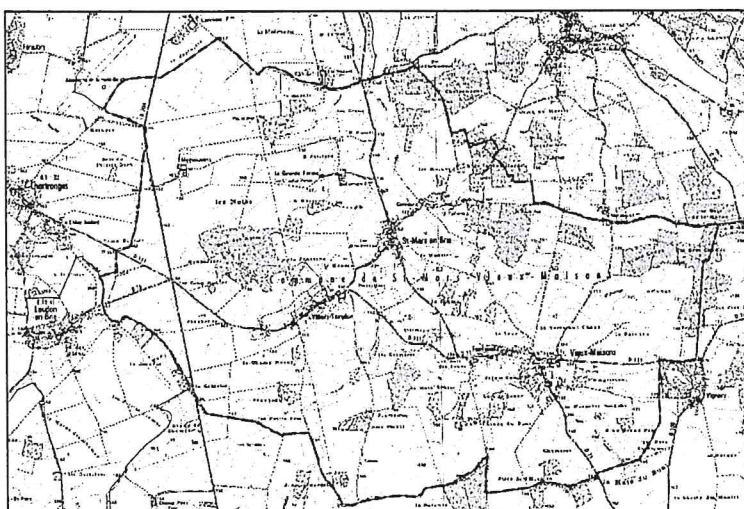
## A. OBJET DE LA MODIFCICATION

## 1. CONTEXTE GENERAL



La commune de Saint Mars Vieux Maisons est située dans la frange Est du département de Seine et Marne entre la route nationale 4 et la route départementale 934 (ex RN 34).

La commune fait partie de l'arrondissement de Provins, du canton de la Ferté Gaucher, dont elle est limitrophe. Le territoire communal est issu de la fusion des villages et hameaux de Saint Mars, Vieux Maisons, Villers-Tampon, la Tuilerie,...



Secteur rural, le territoire communal s'insère dans la région naturelle de la Brie, le territoire communal se caractérise par un paysage relativement uniforme de terres cultivées ponctuées par des bois et bosquets.

## 2. RAPPELS DES OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune de SAINT MARS VIEUX MAISONS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis octobre 2004, ce document lors de son élaboration s'est appuyé sur des objectifs de développement visant à conforter le caractère rural et agricole de la commune, en encadrant le développement urbain et en préservant les sites et richesses naturelles.

Ces objectifs ont été traduits au niveau des documents graphiques et réglementaires par la détermination de trois types de zone.

- Une zone urbaine (U) qui correspond au tissu bâti de la commune et qui recouvre l'ensemble des zones bâties de la commune à l'exception des corps de ferme et de certains écarts.
- Une zone agricole (A) qui recouvre la majeure partie du territoire communal et correspond aux espaces identifiés en raison de la valeur agronomique des sols ou seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées
- Une zone naturelle (N) qui correspond à des espaces naturels (cultivés ou non) et qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent.



Chacune de ces zones comprend un règlement spécifique élaboré conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Toutefois il apparaît à l'analyse du règlement que l'implantation des équipements des services publics et d'intérêt collectif n'est pas définie en particulier au sein de la zone A.

Il convient de rappeler l'article R.123-7 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires applicables au sein de la zone agricole.

Article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **3. MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, les modifications envisagées par la commune de Saint Mars Vieux Maisons ne portent pas atteinte à l'économie générale du document et ne portent également pas atteinte à des espaces naturels, agricoles ou boisés classés.

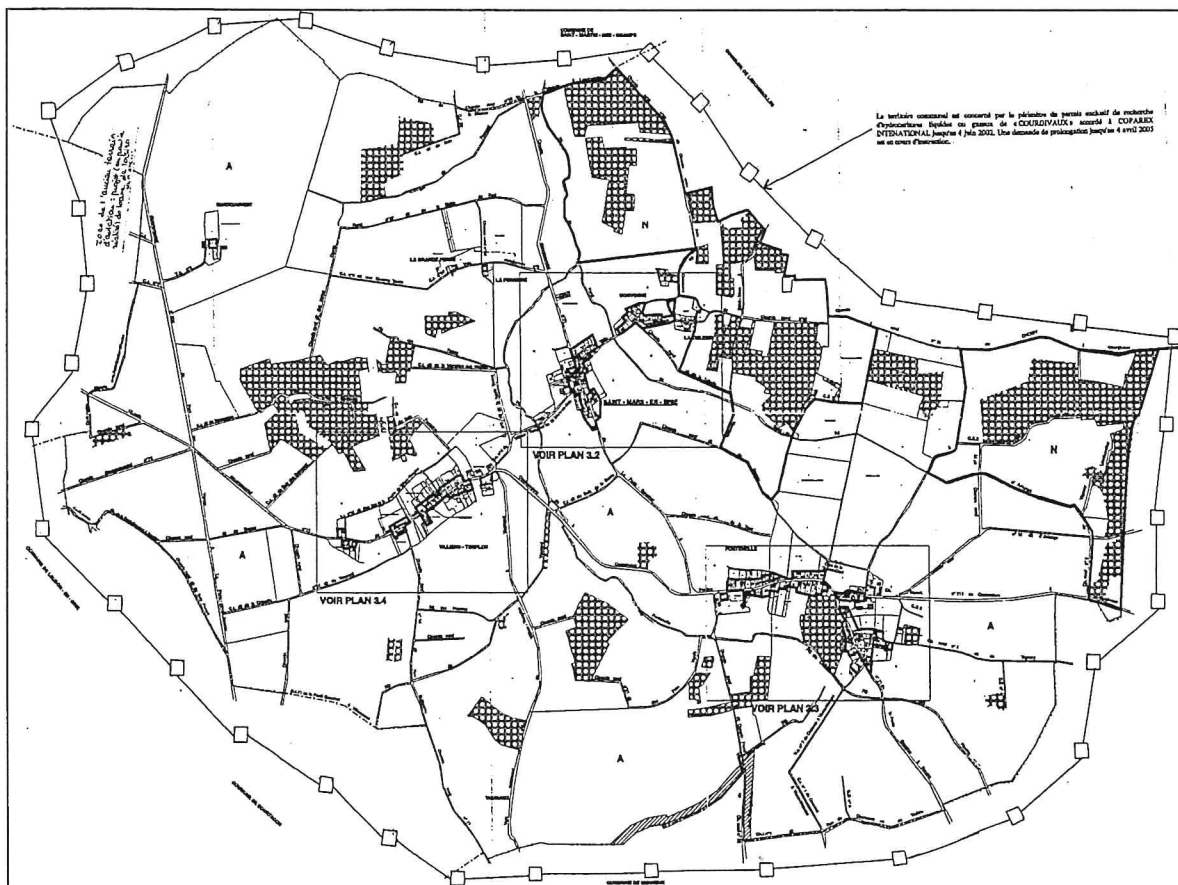
Conformément aux dispositions de cet article et des articles L.121-4 et L.122-4 le projet de modification est notifié aux administrations et chambres consulaires suivantes :

- Préfecture de Seine et Marne
- Région Ile de France
- Conseil Général de Seine et Marne
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre de Métiers
- Chambre d'Agriculture

## **B. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A**

### **1. CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A couvre la majeure partie du territoire communal, cette identification correspond aux espaces agricoles, cultivés ou non ou les possibilités de constructions et d'installations sont relativement restreintes.



Cette restriction ne concerne cependant pas les équipements des services publics et d'intérêt collectif. Cependant le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004 n'intègre pas cette disposition.

L'absence de cette mention est de nature à remettre en question un projet de développement éolien sur la partie nord du territoire communal. En effet les aérogénérateurs de production d'électricité rentrent dans la catégorie des équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **2. CHANGEMENTS APPORTEES**

Le règlement de la zone A est donc modifié afin de le mettre en compatibilité avec les dispositions réglementaires du code de l'Urbanisme en ce qui concerne les constructions et installations des services publics et d'intérêt collectif.

### **2.1. Article A.1**

Les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol sont rédigées de la façon suivante afin d'intégrer les éléments de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme :

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Rappel**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 à l'exception des installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Sont notamment interdit :

- Dans la bande de 50 mètres, repérée sur le plan N°3.1, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha, toute construction est interdite
- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts autres que ceux visés à l'article A.2.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévu à l'article A.2.
- Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.

### **2.2. Article A2**

Les dispositions relatives aux occupations et utilisations sols soumises à condition particulière sont rédigées de la façon suivante :

#### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

##### **1— Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du , à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

(...)

### 2.3. Article A3

Les principes réglementaires définis en terme d'accès et voirie sont essentiellement mis en place dans le cadre d'une construction « accessible ». Cette disposition sous-entend que certains équipements publics (pylônes électriques, éoliennes ...) devraient bénéficier d'une voirie de desserte automobile, ce qui n'est pas forcément judicieux. Il est donc proposé de compléter l'article A3 – accès et voirie par la disposition suivante :

#### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif ne nécessitant pas un accès permanent (pylônes, aérogénérateurs,...) pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.

### 2.4. Article A6

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques précisait que la règle de recul de 10 m ne s'appliquait pas pour les équipements collectifs. Cette latitude offerte reste cependant équivoque car elle ne précise pas la nature des ces équipements collectifs.

Il est donc proposé de rédiger de la façon suivante l'article A6

#### **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou bien en continuité d'une construction existante ou en appui d'une clôture déjà construite.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### 2.5. Article A7

Les dispositions de l'article A 7 relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives spécifient un recul des constructions équivalent à la hauteur de la construction ( $R = H$ ). cet article est complété afin d'intégrer les dispositions propres aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

L'article A7 est rédigé de la façon suivante :

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

- la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## 2.6. Article A8

Les dispositions de l'article A 8 relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété défini un recul obligatoire de 2 m pour les bâtiments non contigus.

Sur le même principe que les articles 6 et 7 les dispositions de l'article A 8 sont rédigées de la façon suivante :

### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit au moins être égale à 2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.

## 2.7. Article A 10

L'article A 10 régit la hauteur des constructions en limitant la hauteur des constructions à 11 m pour l'ensemble des constructions et à 18 m pour les bâtiments agricoles.

Il est cependant rappeler que ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les équipements collectifs et certains bâtiments agricoles à caractère exceptionnel. Afin de clarifier cette notion l'article A 10 est rédigé de la façon suivante :

### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Toutefois, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur totale n'excédera pas 18 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles aucune règle de hauteur n'est définie



## **C. ADAPTATION DU REGLEMENT AUX EVOLUTIONS DU CODE DE L'URBANISME**

La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, comportait un volet sur l'adaptation du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les autorisations d'urbanisme (« réforme du permis de construire »).

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007 ces dispositions législatives sont entrées en vigueur et dans un souci de cohérence et de compréhension du règlement du PLU, il convient d'apporter quelques réajustements.

D'une manière générale les rappels sont actualisés, en particulier en ce qui concerne :

- les clôtures qui sont soumises à déclaration conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une déclaration du conseil municipal
- les constructions et installations dispensées de permis de construire qui sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

## **D. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION**

Les ajustements réglementaires édictés dans le cadre de la présente procédure de modification visent à clarifier l'application du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Mars Vieux Maisons.

Ces adaptations réglementaires ne sont pas de nature à remettre en cause les principes d'aménagement et de développement définis par la commune.

## **E. LISTE DES PIECES MODIFIEES**

- Règlement : pièce n°5

Dans un souci de cohérence avec les procédures de révisions simplifiées menées de façon conjointe à cette modification, le projet de règlement intègre les évolutions de la zone N relatives aux projets de révisions simplifiées.