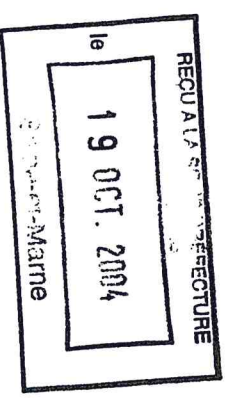


# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Commune*

**de SAINT MARS VIEUX MAISONS**

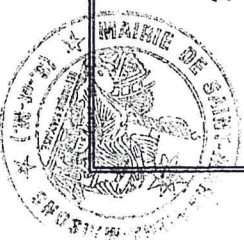


## APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du **2.7.2004**

LE MAIRE

*Roume*



CABINET  
D'URBANISME  
Xavier FRANCOIS  
14, rue de la Grande Ile  
77100 Meaux

Tel : 06 80 70 47 51  
e-mail : francois.xa@wanadoo



PIECE N°2  
RAPPORT DE  
PRESENTATION

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

COMMUNE DE  
SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
RAPPORT DE PRESENTATION

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## Sommaire

<b>A-DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>	<b>3</b>
I- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	3
I-1. <i>Présentation de la commune</i> .....	3
I-2 <i>Le réseau routier</i> .....	4
I-3 <i>Le contexte local</i> .....	6
I-4 <i>Le site naturel et le paysage</i> .....	7
I-5 <i>Structure et paysage urbain</i> .....	13
II- DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE .....	17
II-1 <i>La population depuis 1962</i> .....	17
II-2 <i>L'évolution de la population de 1975 à 1999</i> .....	17
II-3 <i>La commune dans son environnement</i> .....	18
II-4 <i>Les jeunes et les seniors</i> .....	18
II-5 <i>Le logement</i> .....	18
Le neuf et l'ancien .....	18
Les propriétaires et les locataires .....	19
Le confort des logements et leur ancienneté .....	20
II-6 <i>L'automobile</i> .....	20
II-7 <i>Les activités et l'emploi</i> .....	20
Où vont travailler les habitants de la commune ? .....	21
Conclusions .....	22
III- EQUIPEMENTS .....	23
III-1 <i>Equipement et superstructures</i> .....	23
III-2 <i>Equipements d'infrastructure</i> .....	23

<b>B- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET LIMITATION A L'UTILISATION ADMINISTRATIVE DES SOLS</b> .....	<b>25</b>
I- ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES .....	25
II- SERVITUDES ET CONTRAINTES .....	30
II-1 <i>Servitudes d'utilité publique</i> .....	30
II-2 <i>Vestiges archéologiques</i> .....	30
II-3 <i>Gisements d'hydrocarbures</i> .....	30
III- ORIENTATIONS COMMUNALES .....	31
VI- ZONAGE ET REGLEMENT .....	33
<b>C- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>35</b>



**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS**

## A-Diagnostic territorial

### ***I- Etat initial de l'environnement***

## I-1. Présentation de la commune

Dans la partie Est du Département de Seine et Marne, la commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons est située à environ 5 km de La Ferté Gaucher, 20 km de Coulommiers, 25 km de Provins et environ 80 km des portes Est de Paris. Les communes les plus attractives pour les habitants de Saint-Mars-Vieux-Maisons sont Coulommiers et La Ferté Gaucher. La superficie du territoire communal est de 1 902 hectares.

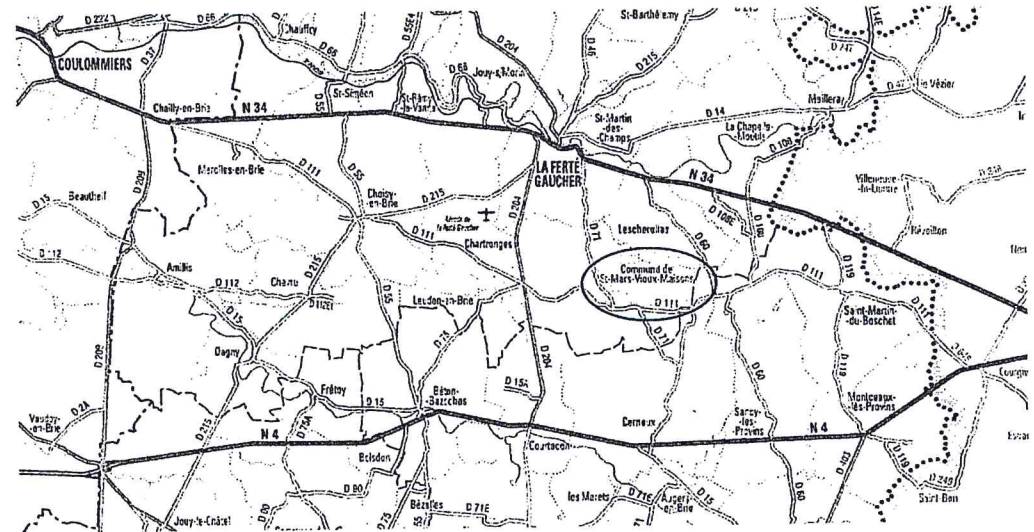
Le P.L.U. est élaboré sur la totalité du territoire communal. Dans le cadre de cette élaboration, le transfert de compétence conformément aux lois de décentralisation en matière d'urbanisme est effectif 6 mois après la délibération qui approuve le P.L.U.

Saint-Mars-Vieux-Maisons est l'une des communes administrativement rattachées à l'arrondissement de Provins et au Canton de La Ferté-Gaucher.

Le contexte communal décrit un caractère rural indéniable, réservé aux exploitations agricoles principalement céréalières. Le territoire

communal est peu boisé (environ 9%) mais les nombreux bosquets et bois de coteaux participent fortement au paysage.

La commune ne dispose pas de gare SNCF et aucun transport en commun ne permet de relier Saint-Mars-Vieux-Maisons à la gare SNCF de La Ferté-Gaucher.





RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## **I.2 Le réseau routier**

Dans l'analyse du réseau routier, la commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons est située dans l'aire de l'ancien Schéma Directeur des Deux morins. Il est indispensable, pour déterminer l'organisation de l'espace et imaginer les perspectives d'aménagement du territoire, de repérer les éléments structurants et en particulier les liaisons routières.

A cet effet, l'ensemble du réseau doit être hiérarchisé en fonction du rôle joué par chaque axe.

Trois niveaux peuvent être distingués, par ordre décroissant :

- \* les voies de grand transit national ou régional,
- \* les autres liaisons structurantes du Schéma Directeur de Marne Nord,
- \* les liaisons complémentaires supportant des relations intercommunales,

La commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons n'est pas directement concernée par des voies de grand transit. Toutefois, le territoire de

l'ancien Schéma Directeur des Deux Morins en appui de la région parisienne est encadré par deux grandes infrastructures : RN 4 et RN 34.

Cependant, les communes du Schéma Directeur des Deux Morins sont excentrées par rapport à l'Île de France. Elles sont situées à l'écart des grandes infrastructures routières et ferrées de la région Île de France.

L'échange de circulation entre la RN 34 et la RN 4 s'effectue par la RD 204, en direction de Provins. Le trafic moyen journalier de la RD 204 a été estimé en 1996 à 1510 véhicules.

En ce qui concerne les liaisons structurantes du Schéma Directeur, la commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons est traversée par :

- \* la RD 71, qui traverse la commune du Nord au Sud de La Ferté Gaucher à Provins ;
- \* la RD 204, qui traverse la commune dans la partie Ouest de Provins à La Ferté sous Jouarre ;

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Enfin, la commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons est concernée par une liaison de relations intercommunales, qui assure un rôle plus local, il s'agit :

- \* la RD 111, qui traverse la commune d'Est en Ouest de Marolles en Brie à Courgivaux ;

- \* la RD 75, à l'extrême Ouest de la commune ;

La commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons est donc normalement desservie, et elle ne subit pas de nuisances de par un trafic qui traverse ses parties « urbanisées ».

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

### I-3 Le contexte local

Saint-Mars-Vieux-Maisons appartient au pays de la Brie, qui ici offre un relief vallonné. Le paysage est constitué d'une succession d'horizons formés par le vallonnement prononcé et l'interposition de massifs boisés. Il s'agit d'un paysage de visions successives et d'alternances entre terre de culture et de massifs boisés.

Les formes d'urbanisation sont constituées de villages de taille très modeste, comportant systématiquement un noyau ancien et des hameaux ou des fermes isolées.

La commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons est façonnée par de nombreux affluents du Grand Morin. Suite à la fusion de 2 communes, on dénombre 2 bourgs principaux : Saint-Mars et Vieux-Maisons. Celui de Saint-Mars est situé dans la partie médiane du territoire, sur le site vallonné. L'implantation de l'habitat s'est localisée en village rue. Celui de Vieux-Maisons est localisé plus au Sud-Est de la commune, l'habitat est principalement sous forme de village rue.

On ne trouve pas d'opérations d'habitat périphérique mal intégrées au coeur ancien du village. La commune a conservé un caractère authentique de village rural. L'activité agricole est la seule activité

économique qui subsiste avec une totale absence de commerces. L'activité agricole est représentée par cinq sièges d'exploitation.

Saint-Mars-Vieux-Maisons demeure par les affectations dominantes de son territoire une commune rurale. Elle n'est pas soumise à des pressions qui seraient dues à la proximité de pôles d'activités ou d'agglomération urbaine.

Toutefois, si la commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons n'est pas confrontée à de fortes pressions de nature périurbaine, il convient cependant de gérer et d'orienter pour éviter une dilution de l'identité communale et une détérioration de la qualité du site et de la vie locale.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

#### **I.4 Le site naturel et le paysage**

L'aire d'étude est située dans la partie Est de la Brie. La commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons offre un relief vallonné. Il s'agit d'un paysage de visions successives et d'alternances entre terre de culture et de massifs boisés. Le territoire communal est façonné par plusieurs affluents du Grand Morin que sont les rus de Fromont, de Saint Mars, des Notes, de la Canivotte, de Vauvard, de Fontennelle, d'Arlange, des Hantes et, en limite Ouest du territoire communal, de Vannetin.

Le territoire communal de Saint-Mars-Vieux-Maisons s'inscrit dans le bassin versant du Grand Morin.

Si la commune est marquée par la présence de petits espaces boisés, très disséminés et alternants avec les espaces agricoles, il faut également noter la présence d'un massif boisé plus important situé sur la commune de Cerneux et limitrophe de Saint-Mars-Vieux-Maisons. Il s'agit du bois de « la Garenne » qui appartient à une entité boisée de plus de 100 hectares située en continuité de la forêt domaniale de Jouy.

Les nombreux rus, petits affluents du grand Morin, entaille une zone de plateau en recoupant des formations géologiques tertiaires :

- Le Calcaire de Champigny du Ludien, affleure dans le fond des vallées ; son épaisseur est de 10 à 15 mètres en moyenne.
- Les Marnes du Ludien, qui affleurent dans les vallées; elles sont constituées au sommet par un niveau marneux blanchâtre plus ou moins calcaire, et à la base par un niveau plus argileux avec parfois des marnes jaunâtres; son épaisseur est de 5 à 6 mètres en moyenne.
- Les argiles vertes du Sannoisien, qui s'observent dans les vallées, où elles forment le premier talus supérieur, entre le plateau et les vallées; ce sont des argiles compactes" vertes" avec des passages de calcaires ou de marne,s blanchâtres.
- Calcaire ou Meulière de Brie du Sannoisien, qui constitue le principal affleurement dans la région; il s'observe au dessus des argiles vertes dont il est séparé parfois par un niveau de quelques dizaines de centimètres de marnes blanches à jaunâtres; c'est un calcaire beige ou grisâtre qui se présente le plus souvent en bancs discontinus de blocs plus ou moins gros avec des horizons marneux.
- Sables et grès de Fontainebleau du Stampien ; ils sont constitués de sables blancs et beiges et forment le point haut des collines de la région. L'épaisseur de la formation est de 5 à 10 mètres en moyenne.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

En ce qui concerne les formations superficielles, il s'agit :

- Des alluvions modernes du Quaternaire qui occupent le lit du cours d'eau ; elles sont constituées de sables et d'argiles. Leur épaisseur est faible, 2 à 3 mètres au maximum.
- Les limons de plateaux qui sont argileux bruns à bruns jaunâtres, et devenant de plus en plus sableux au voisinage des Sables de Fontainebleau. Leur épaisseur est faible, 3 à 4 mètres en moyenne.

Ces formations contiennent de l'argile en proportion variable, et sont dans ensemble peu favorable à l'assainissement autonome. La formation des Sables de Fontainebleau contient peu d'argile et se présente dans ces conditions plus favorable à un assainissement autonome.

Suivant ces données géologiques, deux niveaux aquifères peuvent être répertoriés :

- la nappe des Calcaires de brie qui donne des débits faibles et variables. Les calcaires de Brie sont une formation karstique peu épaisse alimentant les rivières. La nappe alimente quelques puits et sources observées :
  - le lavoir à Vieux Maisons,

- des sources, surtout au Nord et au Sud du bois du Grand Pré ou au lieu- dit « la Pièce de l'Hospice » ou encore au Sud du hameau de Fontennelle ;
  - des marais, notamment au lieu-dit la « Pièce de l'Hospice », au lieu-dit « Sainte Colombe » ou au lieu-dit « le Parc »,
  - des puits au hameau de Villiers Templon et de Vieux Maisons
- la nappe du calcaire. de Champigny, plus importante, sert à l'alimentation de certaines communes en eau potable. Les Calcaires de Champigny sont une formation karstique épaisse qui draine les eaux superficielles. La nappe est alimentée par les cours d'eau et les eaux de pluie qui s'infiltrent aux endroits où la formation affleure.

Plus en profondeur il existe deux autres nappes :

- la nappe des calcaires de Saint Ouen, d'importance moyenne, située à une profondeur de 60 mètres environ. Il s'agit d'une nappe captive, localisée entre deux formations mamo-argileuses ;
- la nappe du Lutétien, assez importante, localisée sous un niveau mamo- argileux, entre 85 et 125 mètres de profondeur environ.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Il n'existe aucune relation entre toutes les nappes citées ci-dessus du fait de la présence d'une couche mamo-argileuse entre chacune d'elles. Elles sont indépendantes les unes des autres.

Les calcaires de Brie et de Champigny sont des formations karstiques et les nappes sont de ce fait vulnérables. La nappe des Calcaires de la Brie est très proche de la surface et donc mal protégée; elle contient une proportion importante de nitrates. Quant à la nappe du calcaire de Champigny elle est vulnérable aux endroits où la formation affleure.

Une partie des sols de la région est soumise à des remontées d'eaux suivies de périodes de drainage, et les effluents venant des fosses septiques auront des difficultés à s'infiltrer dans le sol si celui-ci est saturé une partie de l'année.

Les sols sont de qualité bonne à moyenne. Les dénivellations observées sur la commune à des variations de lithologie. Ce secteur est plus complexe qu'un secteur de plateau, car il est plus vallonné. Les espaces agricoles sont plus petits et alternent avec les espaces boisés.

Dans la région Ile de France, au climat océanique tempéré à légère tendance continentale, le principal facteur de la pédogenèse est le matériau original issu le plus souvent des formations superficielles mises en place au quaternaire.

Dans la région de la Brie, ce matériau est limoneux. La pédogenèse s'y exprime sous forme de brunification, processus caractérisé par la formation d'un complexe argile-humus-fer, et sous forme de lessivage, c'est à dire d'un transfert en profondeur de l'argile et du fer par les eaux de percolation.

Sur le territoire communal de Saint-Mars-Vieux-Maisons, il y a lieu d'ajouter à ces phénomènes celui de l'hydromorphie, qui apporte au sol un excès d'eau.

On recense trois unités de sol :

**\* Les sols lessivés non hydromorphes** - L'horizon de surface, correspondant à l'horizon perturbé par la culture, a conservé une quantité d'argile suffisante pour maintenir une stabilité structurale favorable. L'horizon intermédiaire d'accumulation d'argile est caractérisé par une porosité, un pouvoir de rétention pour l'eau, et des possibilités d'enracinement favorables. Ces sols sont aptes à une large gamme de cultures. Leur ressuyage naturel très favorable leur confère une très grande souplesse d'utilisation. La grande culture intensive est pratiquée sur l'ensemble du territoire.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

\* **Les sols en pente** - Ils conservent une bande de terres comprises entre le fond de vallée et le plateau. Il s'agit de sols caillouteux calcaires, peu profonds de type « rendzines » et « sols bruns calcaires ». Les potentialités peu élevées présentées par ces sols et la contrainte représentée par la pente limitent l'installation d'une culture intensive.

\* **Les sols de vallée** - Cette dernière unité de sols est recensée en fond de vallée sur matériaux alluviaux. Ces sols présentent une forte hydromorphie du fait de l'existence d'une submersion et de l'engorgement de la quasi totalité de l'épaisseur du sol. Ils sont plantés de peupliers ou laissés sous végétation naturelle (bois, fourrés).

### La Faune

Ce secteur vallonné, composé d'une mosaïque de milieux (bois, prairies, cultures) est assez favorable pour la faune. Le chevreuil et le sanglier sont présents et se déplacent de bois en bois. Les carnivores : renard, blaireau, martre et putois sont bien représentés, de même que les rapaces : buse, chouette hulotte, hibou, moyen duc, chouette effraie.

D'autres mammifères sont également représentés dans ce périmètre :: le Hérisson, la Musaraigne carrelet, le Renard, la Fouine, le Lapin, le Lièvre.

En matière de faune, un inventaire rapide des oiseaux a fourni le cortège classique des espèces associées à ces types de milieux.

**Dans les massifs boisés des vallées :** Merle, Grive musicienne, Fauvette de jardins, Pouillot véloce, Grimpereau des jardins, Troglodyte, Rouge gorge, Pinson, Bouvreuil, Tourterelle, Hypolaïs polyglotte, Chouette hulotte, Geai, Pic-vert.

**En lisière :** Bruant jaune.

**En plaine ouverte :** Bruant proyer, Alouette, Perdrix grise.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## La Flore

La flore du site est assez banale en accord avec le niveau de dégradation des milieux. Quatre faciès sont représentés :

- les boisements alluviaux - Ils sont largement dominés par le frêne et le noisetier.
- Les broussailles anthropiques - Dans les secteurs peu étendus (bosquet, haie...) seules les espèces caractéristiques de la rudéralisation sont présentes, indiquant une forte pression anthropique. Ce sont les stations situées en lisière de parcelles agricoles.

Attestant de la pression humaine, se développent les espèces nitrophiles suivantes : Robinier faux acacia, Noisetier, Sureau noir, Eglantier, Ortie dioïque, Liseron des haies...

Ces milieux ne présentent pas un intérêt botanique important mais ils peuvent jouer le rôle de zone de refuge pour l'avifaune.

Le mode d'exploitation et la nature du sol confère aux formations boisées une hétérogénéité certaine. Ce sont généralement des taillis

sous futaie de chênes et de charmes qui présentent de nombreux faciès : faciès à bouleaux, à charmes, à frênes, à châtaigniers. Les sous-bois sont en général dégagés avec la présence du noisetier, des ronces, du lierre.

Les zones cultivées offrent peu d'intérêt. Par contre, les pelouses et prairies, même dégradées, constituent des réservoirs floristiques intéressants dans une région où le pâturage a considérablement régressé au profit d'une culture céréalière et betteravière dominante.

Le territoire communal de Saint-Mars-Vieux-Maisons n'a pas fait l'objet d'inventaire en matière de Zone Naturelle d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (Z.N.I.E.F.F.). Cependant, le territoire communal conserve malgré tout une valeur écologique liée à la diversité des milieux.

L'ensemble du site, par la variété des paysages et du relief, constitue un patrimoine naturel d'une grande qualité.

Le relief est assez sensible : l'altitude maximale relevée sur la commune est de 178 mètres en limite Est du territoire et l'altitude minimale est de 131 mètres au Nord près de la ferme « la Masure ».



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## DESCRIPTION DES ENTITES PAYSAGERES

Le plateau de la grande culture est vierge d'urbanisation. L'impression d'uniformité est accentuée par le mode de culture du sol, en vastes parcelles d'un seul tenant. Les routes sont calées au terrain naturel et ne sont pas bordées de végétaux, de telle sorte qu'elles sont très peu visibles en l'absence de véhicules.

Les espaces boisés sont nombreux sur la commune mais ne représentent qu'une faible superficie : environ 9 %. La majorité du boisement est constituée de bosquets et bois de coteaux qui accompagnent les vallées.

Le paysage formé par les bois et les vallées est fragile car constitué par de petites entités morcelées par la dispersion de l'habitat sur le site avec les hameaux de Corsvones, Fontenelle et Villiers Templon. Bien que de qualité moyenne, ces boisements participent fortement à la diversité du paysage et permettent de rompre la monotonie du paysage de plateau.

On retrouve notamment d'Ouest en Est et du Nord au Sud : le bois Paris, le bois Uselot, le bois Moussin, le bois des Famines, le bois des Loups, les Grès Chauds, le bois Planté, le bois de Sancy, le bois d'Agrément, le bois du Grand Pré. On trouve également de nombreux

bosquets et boqueteaux repartis sur l'ensemble du territoire communal.

Ces espaces boisés agrémentent l'espace et constituent des repères visuels. Il jouent un rôle important en faveur de l'agriculture notamment en matière de protection contre le vent et le maintien de l'humidité.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## **I.5 Structure et paysage urbain**

L'urbanisation traditionnelle obéissait à des règles précises. Elle se localise de préférence dans des endroits abrités, soit à flanc de coteaux, soit dans les vallées. On retrouve cependant sur le plateau des corps de ferme.

La structure du village est fortement conditionnée par la trame agraire, c'est à dire par la direction des courbes de niveaux. La composition du village est simple puisqu'elle est constituée d'une voie principale, sans véritable centralité.

En ce qui concerne le parcellaire et le bâti, ils conservent la même orientation principale, les maisons sont construites dans un même alignement en continuité avec les constructions précédentes, ce qui implique de nombreuses mitoyennetés. Elles sont fabriquées avec des techniques simples, à base de matériaux locaux (pierre ou enduit) et confèrent ainsi une unité de contenu, de matière et de volume.

Les maisons de bourg, contrairement aux maisons rurales, sont intégrées au sein d'une structure bâtie bien organisée autour d'édifices institutionnels : églises, halles etc.... Ces maisons composées de deux niveaux avec combles (le rez-de-chaussée étant souvent utilisé pour le commerce), possèdent des façades plus

ornementées, composées d'ouvertures symétriques pas nécessairement fonctionnelles.

Sur Saint-Mars-Vieux-Maisons il s'agit essentiellement des maisons rurales qui sont isolées ou groupées en petits bourgs ou hameaux, en contact direct avec l'environnement naturel avec lequel elles entretenaient des liens privilégiés.

La forme diversifiée des ouvertures et leur répartition asymétrique résultaient à priori des dispositions fonctionnelles des locaux liés à l'exploitation. L'ornement des façades réduit à sa plus simple expression, correspondait à la simplicité technique des constructions ; elle faisait appel au savoir faire local, empli de modestie et d'esprit pratique.

Le traitement des abords, qu'ils soient d'ordre végétal (haies, vergers, potagers) ou d'ordre minéral (murs, annexes, puits), participe également à la qualité de l'intégration en créant le lien indispensable qui unit la maison à son environnement.

La maison rurale présente une façade principale orientée au Sud, Sud-Est ou à l'Est. Les façades Nord, Nord-Ouest sont faiblement percées, car plus exposées aux vents dominants venant généralement de l'Ouest en Ile de France. L'importance relative de la

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

pluie en Ile de France, liée à l'utilisation de la tuile plate, implique le recours à des toitures de pentes comprises entre 40 et 45°.

Les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage, qu'elles s'intègrent au milieu bâti ou naturel.

Les clôtures sont :

- d'ordre végétal pour fermer les terrains situés en pleine campagne ;
- d'ordre mi-végétal, mi-minéral pour délimiter les jardins situés dans les hameaux ou à la périphérie des villages ;
- d'ordre minéral pour entourer les parcelles implantées au centre des bourgs.

Les extensions récentes ont rarement respecté ces principes. La localisation est fréquemment le fait des opportunités foncières. Trop souvent, on ne tient pas compte des difficultés de viabilisation, des conditions d'orientation des terrains. Les constructions se situent souvent au milieu d'une parcelle affirmant davantage l'isolement que la vie collective. L'ensemble perd de son homogénéité et ressemble à un « semis de construction ». La silhouette caractéristique du village disparaît.

On constate une rupture de l'évolution historique des villages du fait de l'écart entre les motivations des nouveaux résidents et les possibilités offertes par les tissus anciens.

Les bourgs de Saint-Mars et Vieux-Maisons apparaissent isolés. Ils sont caractérisés par un habitat uniformément bas, avec présence de nombreux jardins et vergers dont l'abondance de masse végétale apparaît depuis l'extérieur comme une spécificité du village. L'urbanisation récente, de type lotissement pavillonnaire, se développe en périphérie le long des axes routiers.

Les deux bourgs de Saint-Mars et Vieux-Maisons correspondent typiquement à des « villages-rue » et présente une bonne homogénéité du tissu existant.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## LA STRUCTURE URBAINE de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Elle est caractérisée par deux types de tissu urbain :

- un tissu dense, avec un bâti qui se caractérise par des constructions implantées à l'alignement des voies, et composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles ; on y retrouve la particularité des cours communes, souvent liées à la division d'anciens bâtiments de ferme. Saint-Mars et Vieux-Maisons sont à l'origine des villages linéaires, disposés le long d'une rue principale.
- un tissu urbain plus récent : il s'agit de quelques constructions réalisées au coup par coup et plusieurs opérations d'ensemble de faible densité.

## COMPOSANTE MARQUANTE DE L'URBANISATION

Outre sa structure et son mode de développement spécifique, les principaux traits caractéristiques de l'urbanisation communale sont issus de l'héritage rural d'origine, à savoir :

- Un parcellaire très morcelé et allongé

La structure parcellaire en place dans et aux abords du bourg reste marquée par l'ancien découpage en "lanière" des jardins et vergers ruraux.

Si un tel découpage résulte d'un mode d'organisation aujourd'hui révolu, qui assurait notamment une continuité du bâti à l'alignement des espaces collectifs, il peut, en l'absence de réglementation précise dans un contexte de pression urbaine, s'avérer facteur de blocage ou de déstructuration urbaine, notamment par division dans la longueur des parcelles.

- Le bâti

Le bourg reste pour l'essentiel marqué par un bâti d'origine rurale caractérisé par une grande simplicité de volumes, des hauteurs limitées à trois niveaux et constitué de matériaux d'origine locale. Les bâtiments anciens reflètent bien l'architecture briarde : volumétrique, enduits beurrés teints et couverture avec pente comprises entre 40 et 45°.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Les implantations pavillonnaires récentes ne reprennent pas toujours bien les principes des volumes de l'architecture locale, de même que les principes d'implantation. Elles apportent une marque pavillonnaire au tissu bâti.



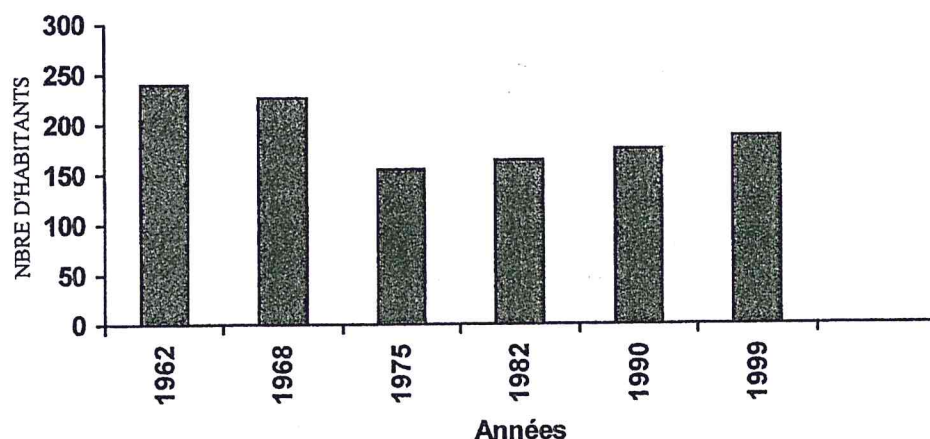
RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## II- Diagnostic démographique et économique

Au 8 mars 1999, Saint-Mars-Vieux-maisons compte 188 habitants (100 hommes, 88 femmes), soit une densité de 10 habitants au km<sup>2</sup>. La population est en hausse par rapport au recensement précédent. En 9 ans, depuis 1990, la commune a gagné 13 habitants. En vingt-quatre ans, depuis 1975, la commune a gagné 33 habitants.

### II-1 La population depuis 1962

EVOLUTION DE LA POPULATION



### II-2 L'évolution de la population de 1975 à 1999

Au cours des années 90, le déficit naturel a été compensé par des arrivées de population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 18 naissances et 19 décès dans la commune; le déficit naturel s'élève donc à 14 personnes. Par ailleurs, l'excédent des entrées sur les sorties de population est de 14 personnes.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	4	15	18
Décès	14	13	19
Solde naturel	-10	2	-1
Solde apparent	19	9	14
Variation de la population	9	11	13

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

Le solde apparent des entrées-sorties correspond à la différence entre la variation de la population entre les deux recensements de 1990 et de 1999 et le solde naturel. Il représente à la fois le solde des flux de population ayant affecté la zone (entrées moins sorties) et la différence de qualité entre les deux recensements.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

### II-3 La commune dans son environnement

SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS appartient à l'arrondissement dont PROVINS est la sous-préfecture.

L ' arrondissement regroupe 112 020 habitants, soit une densité de 68 habitants au km<sup>2</sup>.

La population de la commune en représente donc moins de 1%. Celle de l' arrondissement est en hausse par rapport au ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 6 636 habitants.

Dans l' ensemble du département, la population en 1990 à 1 193 737 habitants en 1999 ; soit un gain de 115 601 habitants.

Population	1990	1999	Variation90-99
Commune	175	188	7,4%
Arrondissement	105 384	102 020	6,4%
Département	1 078 166	1 193 767	10,7%

### II-4 Les jeunes et les seniors

Les personnes âgées sont en forte proportion dans la commune. Les 15 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 8 % de la population alors que cette proportion est de 5 % seulement dans le département.

Les 57 jeunes de moi 20 ans ne représentent que 30.3 % de la population; à comparer à 28,8% du département.

L'indice de jeunesse est calculé avec le rapport suivant ::

La part des 0-19 ans

-----= Indice de jeunesse

La part de + de 60 ans

En 1975 : 0,73

En 1982 : 0,54

En 1990 : 0,95

En 1999 : 1,39

L'indice de jeunesse est en hausse mais reste cependant faible.

### II-5 Le logement

#### Le neuf et l'ancien

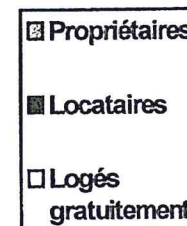
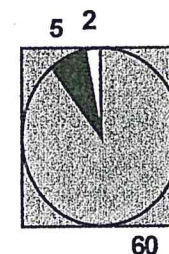
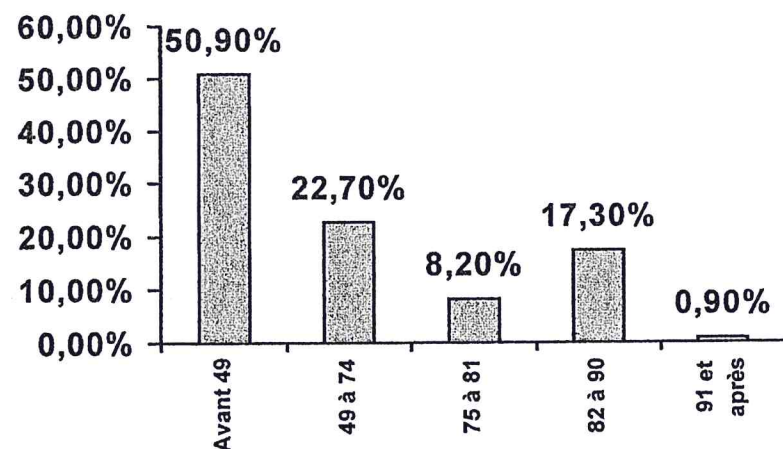
La commune comprend 110 logements: 67 résidences principales et 38 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 5 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est très ancien: 54 seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 49.1 %. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 57.9 % dans l'arrondissement et de 74,8% dans le département.



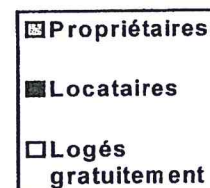
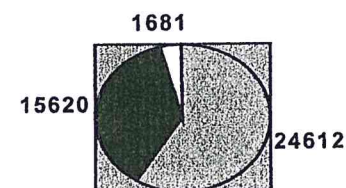
RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

**Commune**

**EPOQUE D'ACHEVEMENT (Résidences principales)**



**Arrondissement**

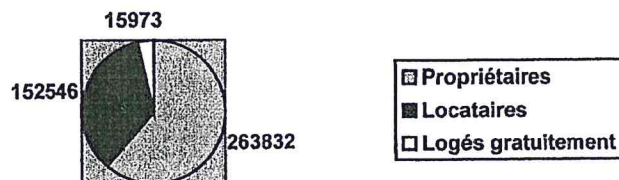


**Les propriétaires et les locataires**

La quasi totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (96,6 % ). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement: 88,8 % des ménages.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

**Département**



**Le confort des logements et leur ancienneté**

Les installations sanitaires, le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche. Mais certaines manquent encore de confort : ainsi 24 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

**II-6 L'automobile**

L'équipement automobile des habitants de la commune est proche de la moyenne départementale : 10 ménages n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 85,1% ; dans le département, cette proportion est de 85,3%

**Les ménages et l'automobile**



**II-7 Les activités et**

**l'emploi**

Parmi les 188 habitants de la commune, 80 personnes sont actives: 49 hommes et 31 femmes. Au moment du recensement, 12 de ces actifs cherchent un emploi et 68 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 18 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint; les 50 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune; 51 personnes vont travailler en dehors.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Dans l'arrondissement, la population active est 50066 personnes. Parmi elles, 6723 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 13.4 %. Dans le département, le taux de chômage est de 10.2 %.

	Commune	Arrondissement	Département
<b>Population active</b>	80	50 066	587 686
Hommes	49	28 088	315 772
Femmes	31	21 978	271 914
<b>Population active ayant un emploi</b>	68	43135	525 786
Salariés	50	38 338	480 245
Non salariés	18	4797	45 541
<b>Chômeurs</b>	12	6723	60 148
<b>Taux de chômage (%)</b>	15,0	13,4	10,2

La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou en cherchent un, et des jeunes gens qui font leur service national. Les apprentis et les stagiaires des entreprises sont comptés dans la population active ayant un emploi. On distingue les salariés et les personnes non salariées; ces dernières travaillent pour leur compte ou aident un membre de leur famille dans sa profession. Le taux de chômage est la proportion dans la population active de personnes qui ont déclaré chercher un emploi

**Où vont travailler les habitants de la commune ?**

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du même département	Hors département
Nombre d'actifs travaillant	17	39	12
Pourcentage d'actifs travaillant	25,0	57,4	17,6

La population utilisée dans ce présentation est la « population sans double compte ». Elle peut différer de la population totale annoncée en 1999. En effet dans la population totale, certaines personnes sont comptées deux fois. Par exemple, les étudiants qui ont un petit logement proche de leur université sont comptabilisés dans la commune où ils habitent mais aussi dans celle de leurs parents.

Dans la population sans double compte, ils ne sont comptabilisés que dans la commune où ils habitent. La population totale sert de référence pour les textes législatifs et réglementaires ( indemnités des élus, dotation globale de fonctionnement, etc. ). En revanche, la population sans doubles comptes est utilisée pour la présentation des statistiques.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Pour Saint-Mars-Vieux-Maisons, les chiffres sont les suivants :

Populations sans doubles comptes	188
Population totale	188

### **Conclusions**

En conclusion, nous pouvons retenir que le marché du logement est actuellement très peu diversifié, puisqu'il repose exclusivement sur les secteurs de l'accession à la propriété en individuel.

Le manque de petits logements et celui d'un parc social risquent de limiter fortement les possibilités d'installation des jeunes couples et décohabitants.

Les échanges domicile-travail entre Saint-Mars-Vieux-Maisons et les autres communes sont intenses (75 %). L'attraction de la région parisienne n'est pas prédominante face aux emplois proposés dans le département.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

### **III- Equipements**

#### **III-1 Equipement et superstructures**

##### **\* Equipements scolaires**

La commune fait partie du regroupement pédagogique de Choisy en Brie, Chartranges et le Don en Brie.

Saint-Mars-Vieux-Maisons ne reçoit aucune classe :

- Choisy en Brie : maternelles, CP, CE1 et CE2
- Chartonges : CE2, CM1 et CM2

Le collège est assuré par la commune de la Ferté Gaucher et le lycée par la commune de Coulommiers

##### **\*Divers**

On recense une mairie principale sur Saint-Mars et une mairie située sur Vieux-Maisons.

Le cimetière est situé le long de la RD71, au nord de Saint-Mars bordé par un alignement d'arbres. Son extension n'est pas envisagée. Un autre cimetière existe sur le bourg de Vieux-maisons en appui de l'église.

La commune compte deux églises : l'une sur Saint-Mars, l'autre sur Vieux-Maisons.

#### **III-2 Equipements d'infrastructure**

##### **Alimentation eau potable**

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal du Nord Est de REBAIS qui alimente la commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons. Les ressources proviennent d'un captage situé sur la commune de Meillerey

##### **Assainissement**

Aucun réseau d'eaux usées ou d'eaux pluviales n'existe sur la commune. L'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement permettra la réalisation d'un réseau d'assainissement.

##### **Ordures ménagères**

Les déchets ménagers sont collectés 1 fois par semaine par la Société AUBINE et traités à l'usine de Monthyon.

Les encombrants sont ramassés une fois tous les deux mois.

Le Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) couvre tout le nord de la Seine-et-Marne soit 186 communes représentant environ 320 000 habitants

Il assure le traitement des déchets ménagers et la collecte sélective (en porte à porte pour les déchets d'emballages ménagers, en apport

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

volontaire pour le verre et pour les encombrants par le biais d'un réseau de déchetterie).

Il comporte :

Onze déchetteries dont cinq accueillent les DMS; trois stations de transfert; centre intégré de traitement baptisé "centaure 77" situé à Monthyon et comprenant:

- une unité d'incinération composée de trois fours
- une unité de compostage
- un centre de tri des déchets d'emballages ménagers
- une plate-forme de démembrement des encombrants
- une plate-forme de réception du verre



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## **B- Justification des choix retenus dans le PADD et limitation à l'utilisation administrative des sols**

### ***I- Orientations supracommunales***

#### **\* Le Schéma Directeur de la Région Ile de France**

Le territoire communal de Saint-Mars-Vieux-Maisons est défini comme "bourg, village et hameaux", ce qui impose un développement modéré.

Ce développement n'est pas quantifié mais encadré par des orientations et des prescriptions précises :

- \* une forme de développement en continuité du bâti existant dont les options d'aménagement devront prendre en compte la morphologie des ensembles bâtis et respecter la trame foncière traditionnelle ;

- \* un développement quantitatif modéré se préoccupant à la fois du maintien de l'économie et des caractéristiques environnementales du milieu.

Deux interdictions quant à la localisation des développements complètent ce dispositif : une localisation prohibant les développements isolés et les développements le long des déviations.

Par ailleurs le territoire de Saint-Mars-Vieux-Maisons ne possède pas des boisements intégrant une entité boisée de plus de cent hectares. Cependant ce territoire communal est concerné par la bande de 50m inconstructible en lisière du massif boisé de Cerneux.

Le document graphique 4.1 fait figurer une bande cinquante mètres inconstructible en appui de massif boisé de plus de cent hectares en dehors des sites urbains. constitués.

La notion de site urbain constitué correspond aux parties du territoire communal « entropisé » pour de l'habitat, des équipements collectifs ou des activités autres qu'agricoles.

#### **\* Dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme**

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins des déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

ainsi que les espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme. »

**\* Loi relative à la lutte contre le bruit**

La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

La commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons n'a fait l'objet d'aucun classement.

**\* Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie**

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie impose dans son article 20, « à l'occasion des réalisations ou rénovations des voies urbaines », la mise au point de pistes cyclables.

**\* Loi relative à l'élimination des déchets et à la  
récupération des matériaux modifiée, et décret n°96-1008  
du 18 novembre 1996 relatif aux plans d'élimination des  
déchets ménagers et assimilés**

En application de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 01 juillet 2002 ; au delà de cette date, ne pourront être autorisés que des centres de stockage pour déchets ultimes.

L'arrêté préfectoral n°97 DAE 2 IC 174 du 9 septembre 1997 portant approbation du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Seine et Marne prévoit en son article 2, que ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires, tant pour leurs projets futurs que pour leurs organisations actuelles qui doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan dans un délai de cinq ans à compter de sa publication.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

**\*Loi du Droit au Logement, loi d'Orientation pour la Ville,  
loi relative à la diversité de l'habitat et loi relative à la lutte  
contre les exclusions**

Dans le cadre de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du Droit au Logement et la loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, la commune doit prendre en compte les mesures nécessaires :

- \* au maintien et au développement de commerces et autres activités de proximité,
- \* à la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif,
- \* aux transports.

La révision du PLU doit encourager la réhabilitation et la conservation du patrimoine bâti existant.

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a affirmé le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale.

La loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat met en place un dispositif d'incitation à la diversité en permettant la construction de logements locatifs sociaux en autorisant le dépassement de coefficient d'occupation des sols dans la limite de 20 % et en l'exonérant de toutes taxes (art. L.127.1 du code de l'urbanisme).

Il convient de noter par ailleurs, que l'article 46 de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et le décret n°99-266 du 01 avril 1999 modifient les règles en vigueur jusqu'ici en matière de réalisation d'aires de stationnement (art. L.123-2-1 du code de l'urbanisme) et en matière de taxes d'urbanisme (modification des articles L.112-2 et L.332-1 du code de l'urbanisme) pour les logements sociaux.

**\* Loi sur l'Eau**

Les eaux souterraines et de rivières sont sensibles à la pollution urbaine et industrielle. Afin d'éviter toute dégradation de la qualité existante, la loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 prévoit d'agir sur le rejet des eaux pluviales et des effluents (eaux usées et industrielles) ainsi que sur les servitudes (protection des nappes souterraines).

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

La localisation des urbanisations futures doit tenir compte de l'état, du dimensionnement des réseaux et de la capacité d'épuration. Dans cette perspective, la commune devra s'attacher à définir la localisation d'éventuelles nouvelles urbanisations en rapport avec les possibilités de raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement déjà existants.

Tous les rejets d'eaux pluviales en rivière, établis pour des urbanisations de secteurs ou réhabilitation de sites (lotissements, Z.A.C., voiries, opérations groupées, etc...) devront être équipés de dispositifs de décantation (déshuileur et dessableur).

Les autorisations pour ces rejets sont instruites et délivrées par le Préfet et par le Service de la Navigation de la Seine au titre de la gestion du Domaine Public Fluvial confié aux Voies Navigables de France.

**\* Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages et  
Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement**

La loi du 08 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages.

Il s'agit de donner la possibilité de préserver les éléments marquant et structurant le paysage.

Les études sur le paysage doivent poursuivre les objectifs suivants :

- \* décrire pour permettre une lecture du paysage,
- \* analyser pour identifier les unités paysagères justifiant une protection, une mise en valeur ou une requalification,
- \* mettre en évidence l'interaction existante entre ces différents éléments.

Toutefois, l'analyse du paysage dans la perspective d'un PLU doit intégrer la dimension supracommunale de la protection et de la mise en valeur des paysages. Enfin, l'analyse constitue le support nécessaire à la définition du parti d'aménagement à retenir dans le cadre d'élaboration du PLU.

Le rôle du PLU en matière de paysage a également été renforcé dans le cadre de la loi du 02 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement qui organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation.

En effet, seules des dispositions du PLU prévoyant les conditions d'intégration paysagère d'une extension urbaine le long de ces axes, seront susceptibles de lever ce principe d'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres pour les autoroutes et de 75 mètres pour les axes classés à grande circulation. Toutefois la commune de Saint-



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Mars-Vieux-Maisons n'est pas concernée par ces dernières dispositions ( Art. L 111.1.4 du code de l'urbanisme)

**\* Loi d'orientation agricole**

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole stipule en son article 111 que tout document d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Si une amputation des terres agricoles est envisagée, la commune saisira directement les organismes précités et notamment, conformément à l'article L. 130-20 du code l'urbanisme : « Le Maire (...) informant le Centre Régional de la Propriété Forestière (C. R. P. F.) 43, rue du Bœuf Saint Patern - 45 000 Orléans – Tél : 02 38 53 07 91- des décisions prescrivant l'établissement des PLU, ainsi que les classements d'espaces boisés intervenus en application du 1er alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ».

**\* Loi pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage**

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit notamment l'élaboration d'un schéma départemental et la prise en compte dans les P.L.U. des aires d'accueil des gens du voyage pour les commune de plus de 5000 habitants. Ce schéma départemental est en cours délaboration.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## **II- Servitudes et contraintes**

### **II-1 Servitudes d'utilité publique**

- Servitudes liées aux canalisations de distribution et transport de gaz.
- Servitudes d'élargissement relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public.
- Servitudes aéronautiques de dégagement.

Une pièce du dossier de P.L.U. numéroté 8.1, liste l'ensemble des servitudes qui s'appliquent sur le territoire de Saint-Mars-Vieux-Maisons, en rappelant leur définition et l'organisme gestionnaire.

### **II-2 Vestiges archéologiques**

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R 111-3-2 du code d'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus la loi N° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive est à prendre en compte.

### **II-3 Gisements d'hydrocarbures**

Le territoire communal est concerné par le périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « COURGIVAUX » accordé à COPAREX INTERNATIONAL jusqu'au 4 juin 2002. Une demande de prolongation jusqu'au 4 avril 2005 est en cours d'instruction.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

### **III- Orientations communales**

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mars-Vieux-Maisons s'inscrit dans les perspectives définies par le Schéma directeur d'Ile de France et en reprend les objectifs d'aménagement dans le souci de maîtriser l'évolution de l'urbanisation, d'améliorer son organisation et de préserver le cadre de vie des habitants.

Ces objectifs détaillés dans le PADD sont :

#### **\* le développement modéré et contrôlé de l'urbanisation :**

- par la mise en valeur du bourg et des hameaux,
- par le maintien du caractère architectural des façades de rue,
- par le contrôle des possibilités d'opérations de lotissement,
- par la préservation des entrées de bourg et hameaux en évitant que l'urbanisation se rapproche des corps de ferme existants.

#### **\* la protection des sites et de richesses naturelles :**

- par la préservation des entrées de bourg et de hameaux
- par la préservation des échappées visuelles vers les terres agricoles,

- par la protection de l'agriculture sur la plus grande partie du territoire communal,

- par la protection des espaces boisés.

### **LE PARTI D'AMENAGEMENT**

La commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons souhaite un contrôle du développement de l'habitat et de limiter le potentiel constructible qui existait avec le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

A présent, il ne s'agit que de la consommation des espaces résiduels du bourg et de favoriser la réhabilitation du bâti ancien. Il est retenu le principe de limiter la zone urbaine aux parties déjà urbanisées de la commune constituant un tissu relativement aggloméré.

La commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons souhaite conserver un caractère rural en imposant pour les nouvelles constructions une implantation et des volumes en harmonie avec l'existant. La densité du bourg avec la réhabilitation du bâti ancien est favorisée notamment par l'absence de COS sur la réhabilitation des constructions existantes. Par ailleurs, le règlement contrôle l'emprise au sol, la taille des terrains constructibles après division et les hauteurs.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

En matière de logement la commune souhaite réduire les déséquilibres entre la part de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif. Le Conseil Municipal mènera des actions spécifiques en dehors du P.L.U. puisque celui-ci n'est pas en mesure de répondre réglementairement à cette volonté.

Les réserves foncières de la commune sont suffisantes et ne nécessitent pas l'inscription au P.L.U. d'emplacement réservé.

Enfin, l'article 5 de de la zone U fixe une surface minimale du foncier en cas de constructibilité (1000 m<sup>2</sup>). Il s'agit de préserver le caractère traditionnel du village et des hameaux et l'intérêt paysager des lieux. En effet, le parcellaire en milieu rural et notamment sur la commune de Signy Signets est en moyenne de 1000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, avec l'absence d'un réseau d'assainissement, cette surface permet d'assurer un épandage satisfaisant des eaux usées sur un sol particulièrement argileux et donc peu filtrant.



RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

## **VI- Zonage et règlement**

Le territoire de la commune de Saint-Mars-Vieux-Maisons est couvert par des zones urbaines (U), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

### **LA ZONE U**

Cette zone correspond au bâti des deux bourgs et des hameaux. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, d'exploitation agricole. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu mais pas systématiquement à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

### **LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par la partie du territoire communal affectée aux exploitations rurales agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Seules les constructions à usage agricole y sont autorisées, à l'exception des équipements collectifs qu'il ne serait pas possible de localiser dans la zone urbaine.

### **LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

RAPPORT DE PRESENTATION  
Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

**RECEPTIVITE APPROXIMATIVE**

ZONE	NBRE DE LOGEMENTS	NBRE d'HABITANTS
U	17	51

Le présent PLU propose une réceptivité correspondant à une croissance modérée de la population communale actuelle. Il s'agit toutefois d'une réceptivité qui résulterait d'une utilisation maximum de toutes les possibilités du PLU et qui doit être appréciée sur le long terme.

Ainsi, le PLU défini dans une optique de développement modéré, respecte les orientations des documents d'urbanisme supracommunaux. Il s'inscrit notamment en compatibilité avec la notion de "développement modéré des bourgs, villages et hameaux" définie dans le Schéma Directeur Régional.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES**

Elaboration du PLU en ha	
Zone	Surface
U	21,3
A	1621,7
N	259,2
Total	1902,2
dont espaces boisés classé	187,5



## C- Incidences sur l'environnement

La principale atteinte à l'environnement sera l'accueil des nouvelles constructions en zone U. Toutefois, la capacité actuelle des équipements d'eau potable est suffisante pour faire face au développement projeté. Un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur avec étude de sol sera obligatoire pour toute nouvelle construction.

Le respect des grands équilibres communaux restera assuré par les dispositions suivantes :

- Le maintien groupé de l'urbanisation ; toutes formes de mitage par des constructions en dehors des périmètres agglomérés sont interdites.
- La protection du reste du territoire communal en espace naturel ou rural, inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles lorsqu'ils sont de nature à compromettre la mise en valeur d'un site remarquable bâti ou naturel.
- Le classement des bois ; les boisements de qualité ne pourront connaître en conséquence aucun changement d'affectation ; la zone

N associée aux espaces boisés classés permet d'assurer une bonne protection des massifs boisés.

- Le contrôle très strict du rejet des eaux usées des constructions de toute nature, et les aménagements indispensables pour réguler de façon satisfaisante les évacuations des eaux pluviales.