

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

FRANCOIS



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°3

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

COMMUNE DE SAINT-MARS VIEUX MAISONS

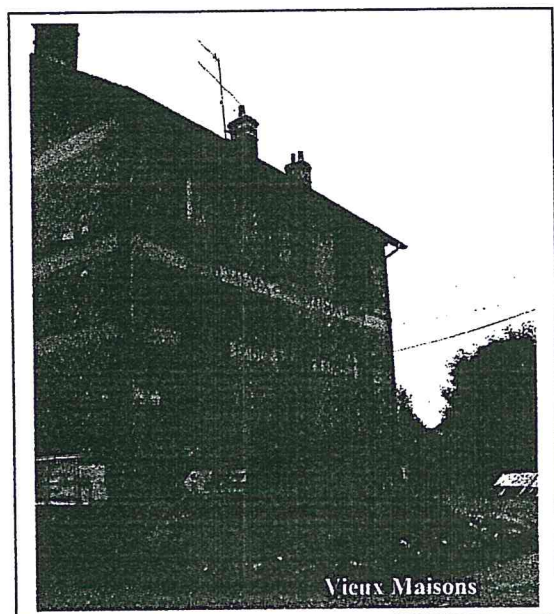
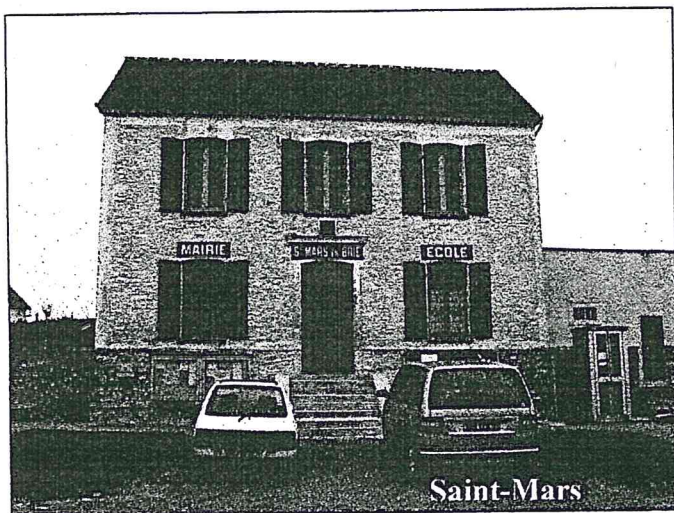


Table des matières

Table des matières.....	2
1- Situation de SAINT-MARS VIEUX MAISONS	3
2-Orientations de l'aménagement	4
2.1 Les orientations supra-communales.....	4
2.2 Les orientations communales.....	4
2.2.1 Modérer la démographie et l'urbanisation	4
2.2.2 Renforcer les caractères propres au bourg et aux hameaux	5
2.2.3 Aménager et Equiper la commune.....	6
2.2.4 Offrir un choix plus large de types d'habitats.....	7
2.2.5 Protéger le patrimoine, les sites remarquables et l'environnement	7
2.2.6 Améliorer la sécurité.....	8
2.2.7 Permettre le développement d'activités agricoles et artisanales	8
2.2.8 Les transports	9
3- Conclusion.....	10

1- Situation de SAINT-MARS VIEUX MAISONS

La municipalité a lancé sa réflexion sur son développement depuis plusieurs années. Elle est basée sur l'étude de son évolution démographique et de sa situation particulière telles que décrites dans le rapport de présentation du présent PLU.

Située dans le pays de la Brie, elle est à l'écart des villes moyennes et des grandes infrastructures routières du Nord Est de la Seine et Marne.

Elle présente une situation paysagère de qualité, se situant dans un site vallonné émaillé de bosquets et sillonné de rus.

La commune est composée de deux bourgs principaux SAINT-MARS et VIEUX MAISONS et de hameaux (VILLIERS-TAMPON, La TUILERIE,...) ce qui en fait sa spécificité. Sa population totale n'est que de 188 Habitants à indice INSEE 1999.

La forte activité agricole confère à la commune un caractère rural indéniable qu'il faut conserver et ce en accord avec le schéma directeur d'Ile de France et le schéma directeur local des Deux Morins.

L'habitat est principalement sous forme de village-rue et le style des constructions est simple mais homogène.

Sa population est relativement jeune et cette tendance s'est accélérée depuis quelques années en même temps que la mutation des résidences secondaires en résidences principales.

La commune dispose des équipements publics nécessaires et suffisants mais ne dispose pas de système d'assainissement collectif. Un accroissement de la population sans de nouvelles ressources fiscales n'est pas souhaité car cela poserait des problèmes de capacité d'accueil en matière scolaire, de services locaux, de transport et d'assainissement et par conséquent des difficultés de financement pour réaliser les extensions nécessaires, même dans un cadre intercommunal.

La dispersion de l'habitat en bourgs et en hameaux bien distincts impose une politique de développement modéré et d'amélioration permettant d'assurer la répartition équitable des actions communales et qui favorisera de ce fait le sentiment chez les habitants des deux principaux bourgs et des hameaux d'appartenir à la même commune.

2-Orientations de l'aménagement

2.1 Les orientations supra-communales

Le P.L.U. 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 Local.

2.2 Les orientations communales

Les objectifs concernent le développement modéré et contrôlé de l'urbanisation et la protection des sites et des richesses naturelles:

- Mise en valeur des bourgs et des hameaux
- Maintien du caractère architectural des façades de rue
- Préservation des échappées visuelles vers les terres agricoles
- Préservation des entrées de bourg et hameaux en évitant que l'urbanisation se rapproche des corps de ferme existants.
- Protection de l'agriculture sur la plus grande partie du territoire communal
- Protection des espaces boisés

Les orientations de la commune sont regroupées et détaillées selon les thèmes suivants.

La traduction de ces orientations s'exprime dans les documents qui composent le P.L.U. : le rapport de présentation pour la description de la situation du village, le plan de zonage et le règlement d'urbanisme pour leur définition spatiale et réglementaire.

2.2.1 Modérer la démographie et l'urbanisation

Constatant l'augmentation récente de la population, il est nécessaire de modérer la démographie et de limiter l'urbanisation en raison des locaux publics communaux et intercommunaux (écoles) qui atteignent aujourd'hui leur capacité maximum.

Des mesures sont prises concernant l'extension de l'urbanisation :

- Limiter les terrains constructibles et enrayer les opérations de lotissement contrairement à l'actuelle carte communale

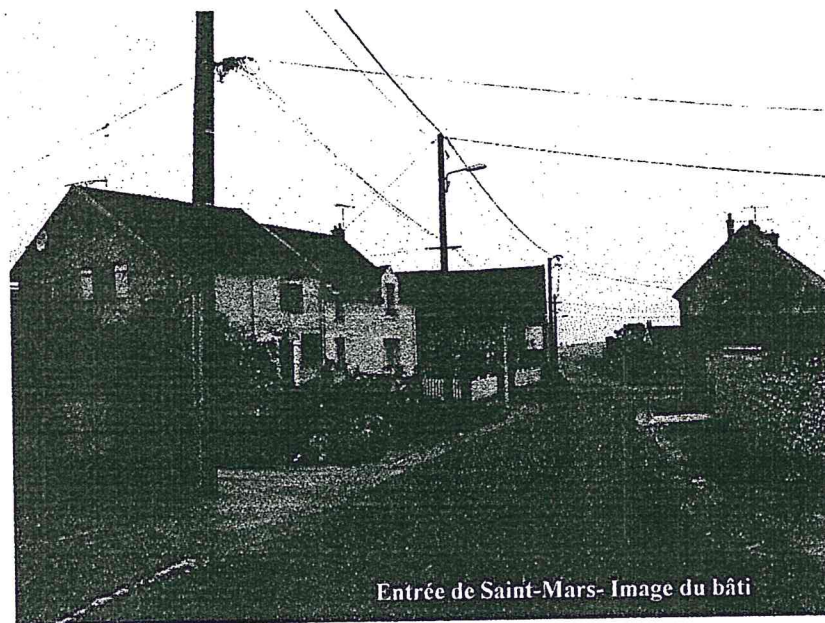
Les terrains constructibles seront de grande dimension c'est-à-dire supérieure ou égale à 1000m²

Afin de limiter tout risque de densification un COS faible (0,25) sera institué sauf pour les réhabilitations de bâti ancien.

Cependant les changements de résidence de secondaire en résidence principale permettront un renouvellement naturel des habitants et une augmentation modérée de leur nombre.

2.2.2 Renforcer les caractères propres au bourg et aux hameaux

Le renforcement du caractère de chaque quartier de la commune confirmera leur vocation et assurera une meilleure convivialité au sein des quartiers et entre les bourgs et hameaux.



Les limites actuelles des deux bourgs et des hameaux doivent être respectées du point de vue du développement de l'urbanisation (interdire le mitage).

Les espaces agricoles ou naturels, les vergers qui séparent les hameaux seront conservés.

Les potagers et les jardins qui forment une masse végétale intéressante dans les bourgs seront préservés de l'urbanisation.

Les Règles d'urbanisme favoriseront la réhabilitation de l'existant en précisant la hauteur des constructions, la nature des matériaux, les toitures, les clôtures, le mode d'implantation par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives...

L'organisation du bâti autour de cours communes sera limitée à l'existant afin d'interdire la création de nouveaux quartiers présentant une trop forte promiscuité de voisinage.

L'ensemble des dispositions d'urbanisme ne permettra pas la réalisation d'opérations d'ensembles telles que les lotissements.

Des signes visuels tels que le choix d'un type de mobilier urbain, d'éclairage, de panneaux seront créés qui rappelleront l'appartenance des bourgs et des hameaux à la commune.
Les équipements publics (mairies et annexes, églises) seront mis en valeur et préservés dans leur site.

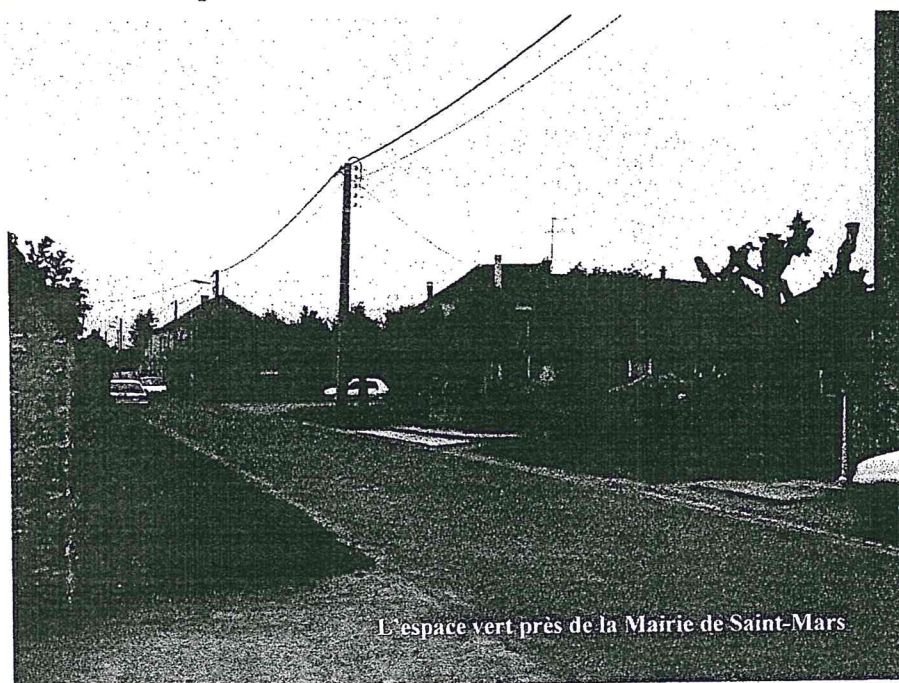
2.2.3 Aménager et Equiper la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit anticiper les besoins futurs de la commune et indiquer les installations et les lieux à traiter en priorité.

En effet le linéaire très important des voies communales et départementales) ainsi que la duplication des lieux publics (une mairie, une annexe, deux églises) imposent une programmation à long terme qui devra tenir compte des capacités de financement de la commune et des possibilités d'aides départementales et régionales.

A titre d'exemples la commune envisage des opérations ponctuelles et coordonnées telles que:

- L'amélioration des Espaces Verts et existants,



- La création de massif de décoration florale,
- Des trottoirs et des passages pour piétons pour des motifs de sécurité,
- La création d'un espace de détente: terrain de boules,
- Entrées de bourg : alignement d'arbres, bandes de sécurité,
- La création d'une piste cyclable entre les deux bourgs,
- La Dissimulation des réseaux aériens à proximité des équipements communaux.

La municipalité mettra à l'étude son schéma d'Assainissement communal afin d'être en conformité avec la loi.

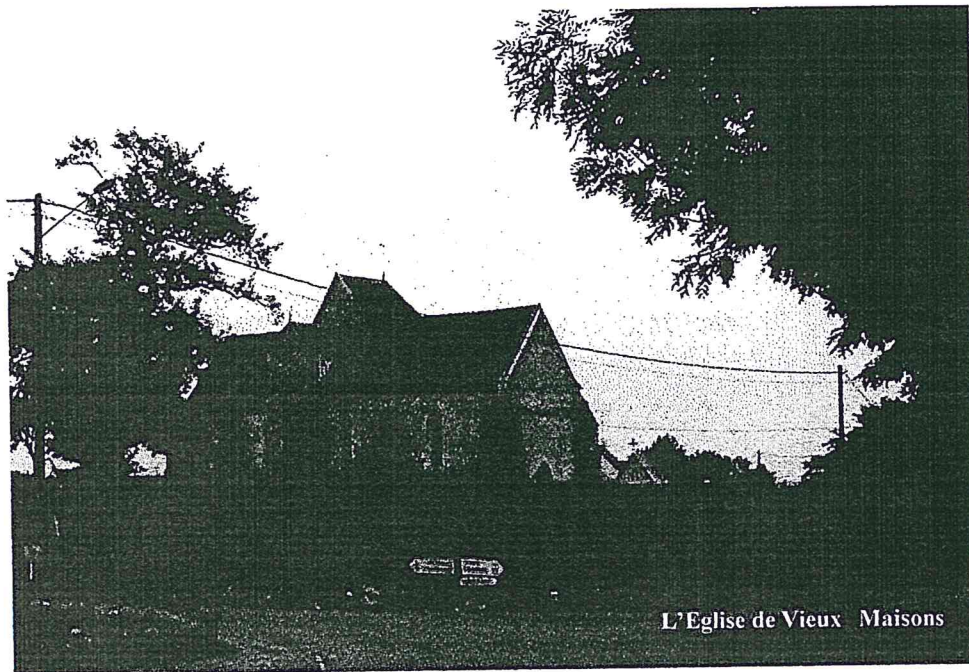
2.2.4 Offrir un choix plus large de types d'habitats

La commune souhaite plus de diversité en matière de types de logements afin de compenser le déficit en logements locatifs privés et en petits logements. Il n'y aura pas de taux d'occupation du sol pour la réhabilitation du bâti ancien (Bourgs et hameaux) afin de favoriser la réhabilitation du bâti ancien et la résorption des « dents creuses ».

2.2.5 Protéger le patrimoine, les sites remarquables et l'environnement

La protection des zones agricoles, des sites boisés et des vues remarquables ainsi que leur mise en valeur constituent un axe majeur des orientations communales. Il convient de protéger les éléments sensibles aux effets de l'urbanisation :

- Les corps de ferme qui constituent des bâtiments remarquables resteront isolés de l'urbanisation
- Les rus et les milieux humides seront maintenus car ils participent à l'équilibre des écosystèmes
- Les prairies qui participent à la qualité du paysage
- Les bosquets qui jouent un rôle important de protection contre le vent et le maintien de l'humidité et qui constituent un refuge pour la faune.
- Les chemins ruraux resteront à usage purement agricole
- Les sites propices aux décharges sauvages seront identifiés et feront l'objet de mesures dissuasives (panneau d'interdiction , plantation, surveillance,...) en accord avec les propriétaires.
- Les vues depuis les sorties de bourg et le long des routes départementales seront préservées de toute construction.
- L'environnement des édifices publics



L'Eglise de Vieux Maisons

2.2.6 Améliorer la sécurité

La traversée des bourgs et des hameaux par les véhicules pose des problèmes d'excès de vitesse. La pose de Panneaux, le traitement des entrées de bourg devraient entrer dans le cadre d'une réflexion avec le département sur l'aménagement des routes départementales qui traversent la commune.

A certains endroits particulièrement dangereux (manque de visibilité, étroitesse de la chaussée) il faudra réglementer et délimiter les zones de stationnement.

2.2.7 Permettre le développement d'activités agricoles et artisanales

La commune encourage le maintien, l'extension et la création d'activités agricoles et artisanale afin de:

- Apporter une ressource fiscale
- Préserver l'emploi local dans le secteur agricole
- Pérenniser les entreprises familiales qui contribuent à la vie du village et qui assurent la transmission des traditions locales.
- Contribuer à conserver les éléments du paysage : les corps de ferme, la diversité des cultures, les chemins et les bosquets.
- Entretenir les rus qui jouent un rôle majeur sur les risques d'inondation en aval
- Interdire les activités sources de nuisances (exemple: ferrailleur)

2.2.8 Les transports

La commune est normalement desservie par les liaisons intercommunales routières et répond aux besoins actuels du trafic routier. Aucun aménagement ou extension du réseau n'est prévu.

Les transports collectifs concernent le transport scolaire : écoles maternelles et primaires du RPI, Collège, Lycée

La mise en place d'une ligne de cars est envisageable dans un cadre intercommunal pour les jeunes, en direction de Coulommiers (activités sportives et culturelles).

3- Conclusion

Les objectifs et les orientations communales visent à conserver le caractère rural des hameaux et les espaces agricoles et naturels.

A cette fin on limitera fortement l'urbanisation et l'augmentation incontrôlée de la population. Ils s'inscrivent dans ce Plan d'Aménagement et de Développement Durable et donc sur le long terme.

Pour des raisons évidentes de capacité de financement la Municipalité concentrera ses efforts d'aménagement à court et moyen terme sur les zones prioritaires à aménager, en application des orientations définies ci-dessus.