

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

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Révision simplifiée n°2

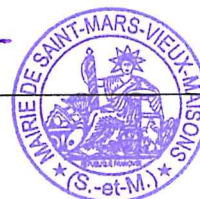
Notice justificative

D
O
C
U
M
E
N
T

2

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du : **29-1-2009**

Rome



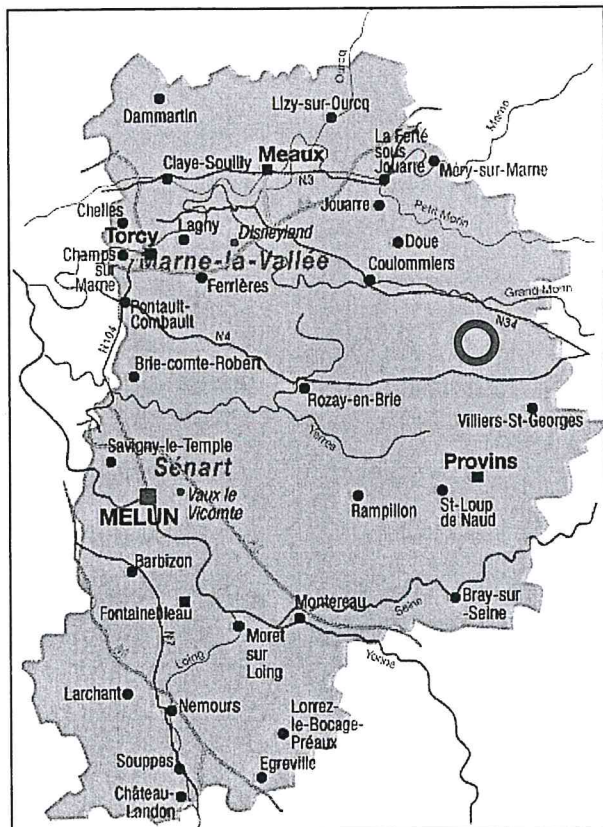
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

A.	Contexte général.....	3
1.	Cadre général et Contexte Local	3
2.	Contexte juridique	4
B.	Contexte de la révision simplifiée.....	5
1.	Contexte et objectifs	5
2.	Localisation et secteurs concernés.....	5
2.1.	<i>Village de Saint Mars en Brie.....</i>	6
2.2.	<i>Village de Vieux Maisons</i>	8
2.3.	<i>Lieu dit « Le Saussa ».....</i>	9
C.	Le projet de révision simplifiée	10
1.	La nécessité de faire évoluer le PLU.....	10
1.1.	<i>L'inadaptation des règles actuelle du PLU.....</i>	10
1.2.	<i>Le caractère d'erreur manifeste.....</i>	10
1.3.	<i>Le projet.....</i>	10
2.	Justification des changements envisagés.....	11
3.	La nécessité de la procédure de révision simplifiée	11
3.1.	<i>La procédure de révision simplifiée</i>	11
3.2.	<i>Les changements envisagés</i>	12
D.	Contenu de la Révision simplifiée	13
1.	Contenu graphique	13
1.1.	<i>Plan 4.1. territoire communal</i>	13
1.2.	<i>Plan 4.2. Saint Mars en Brie</i>	13
1.3.	<i>Plan 4.3. Fontenelle-Vieux Maisons.....</i>	14
2.	Contenu réglementaire	14
E.	Impact de la révision simplifiée sur l'environnement	16
F.	Compatibilité de la révision simplifiée	17
1.	Schéma Directeur de la Région Ile de France	17
2.	Tableau récapitulatif des surfaces	17
	Listes des pièces modifiées	18

A. CONTEXTE GENERAL

1. CADRE GENERAL ET CONTEXTE LOCAL

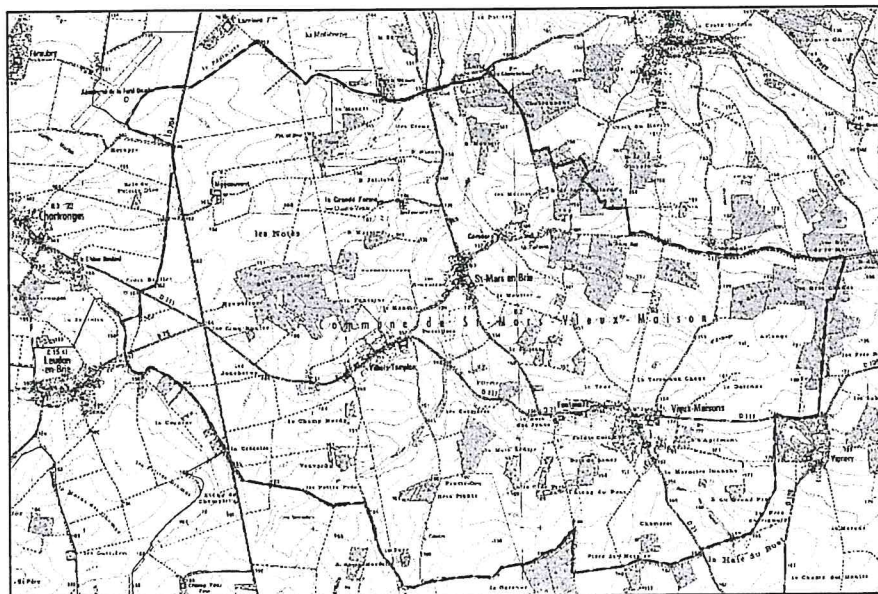


La commune de Saint Mars Vieux Maisons est située dans la frange Est du département de Seine et Marne entre la route nationale 4 et la route départementale 934 (ex RN 34).

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.

La structure urbaine de la commune s'organise de manière relativement « lâche » avec un bâti peu dense implanté le plus souvent de manière linéaire. La structuration et le développement de la trame bâtie s'est organisée à partir des fermes auxquelles sont venus s'adjoindre au fil du temps des constructions à vocation d'habitation.



Cette structure urbaine distendue reposant sur plusieurs entités construites a amené la commune de Saint Mars Vieux Maisons a élaboré un Plan Local d'Urbanisme en 2004 afin de définir une organisation au développement urbain dans une logique de développement modéré et intégré au tissu urbain existant.

Ce principe de développement s'est également appuyé sur une préservation des espaces agricoles et naturels au travers

de zonages spécifiques.

Cette traduction au sein du document d'urbanisme s'est appuyé sur un principe d'exclusion de la trame urbaine de l'ensemble de constructions « déconnectée », corps de ferme mais également bâti isolé générant une incompatibilité de fond entre l'usage de certaine sde ces constructions et le caractère réglementaire des zones agricoles.

2. CONTEXTE JURIDIQUE

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.

Dans le cadre de l'élaboration des documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, un zonage A (agricole) a été défini sur la majeure partie du territoire communal dans une logique de préservation et de mise en valeur agronomique des terres.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme ce zonage agricole devait permettre une protection optimale des terres agricoles, tout en permettant le développement des constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

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.

La traduction de cette règle à l'échelle du document amène cependant certaines remarques quant à son application au droit de certaines constructions qui ne relèvent pas du statut agricole et se trouvent donc fortement contraintes dans leur possibilité d'évolution, d'adaptation voire même de réhabilitation.

Il apparaît en effet, que certains bâtiments à usage d'habitation, constituant soit des écarts à la trame bâtie soit en légère déconnection avec celle-ci sont identifiés au sein de la zone A et se voit donc appliquer les prescriptions réglementaires de l'article R.123-7. ces bâtiments pour l'essentiel ont un statut de résidence principale et se trouvent contraints au sein de la zone agricole à aucune évolution dans leur structure.

B. CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

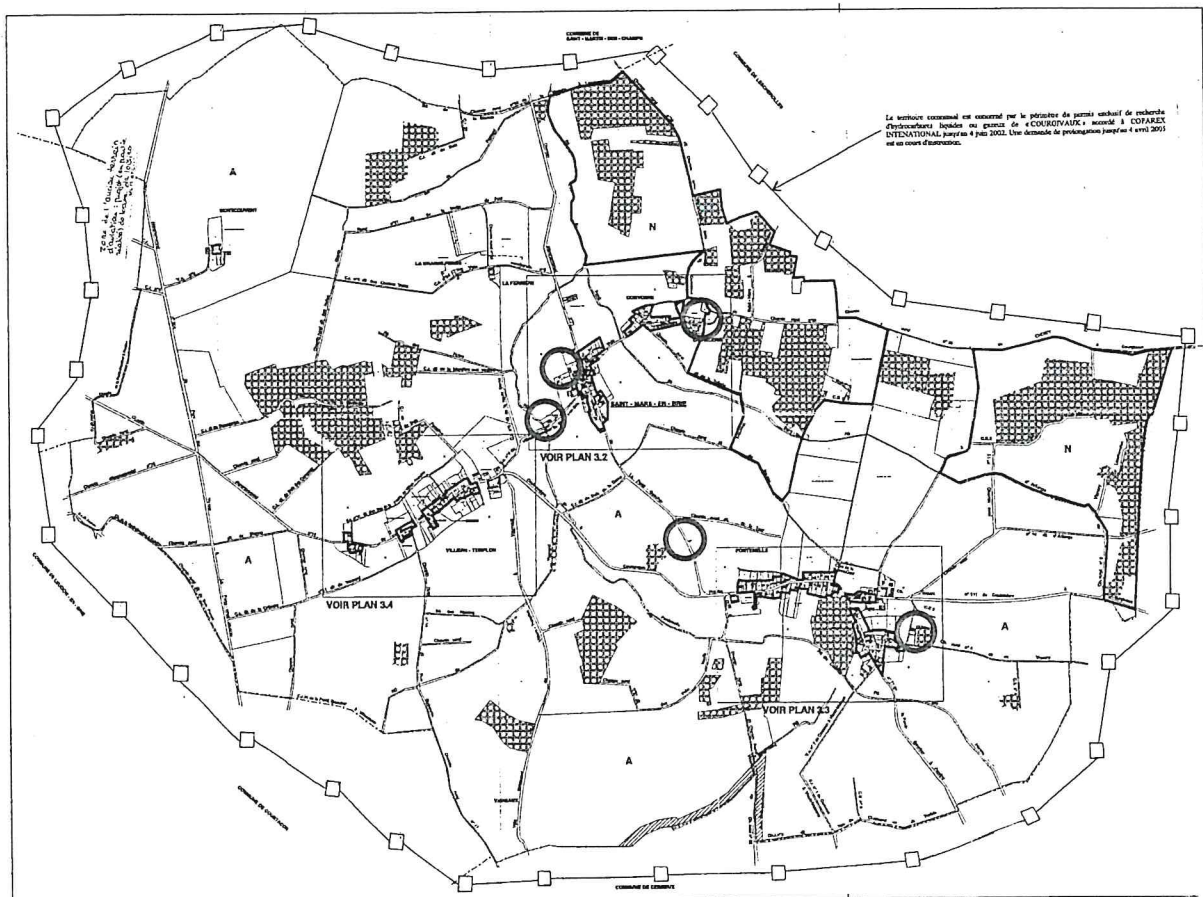
Lors de la mise en œuvre de son Plan Local d'urbanisme, la commune de Saint Mars Vieux Maisons dans une logique de préservation des structures urbaine existantes mais également de préservation des activités économiques agricoles avait intégré au sine de la zone A, un certain nombre de bâtiments. Cependant certains de ces bâtiments ne sont aucunement liés à l'activité agricole.

Afin de permettre l'évolution de ces structures bâties sans pour autant remettre en cause les principes de préservation des milieux naturels et des terres agricoles, il convient de définir un zonage adapté à même de répondre à ces différents objectifs.

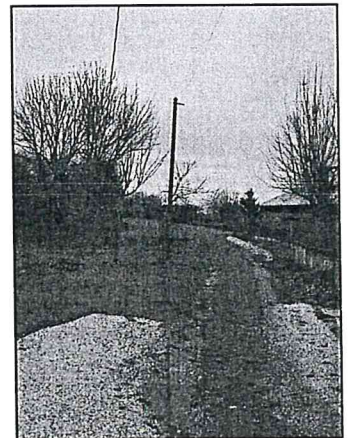
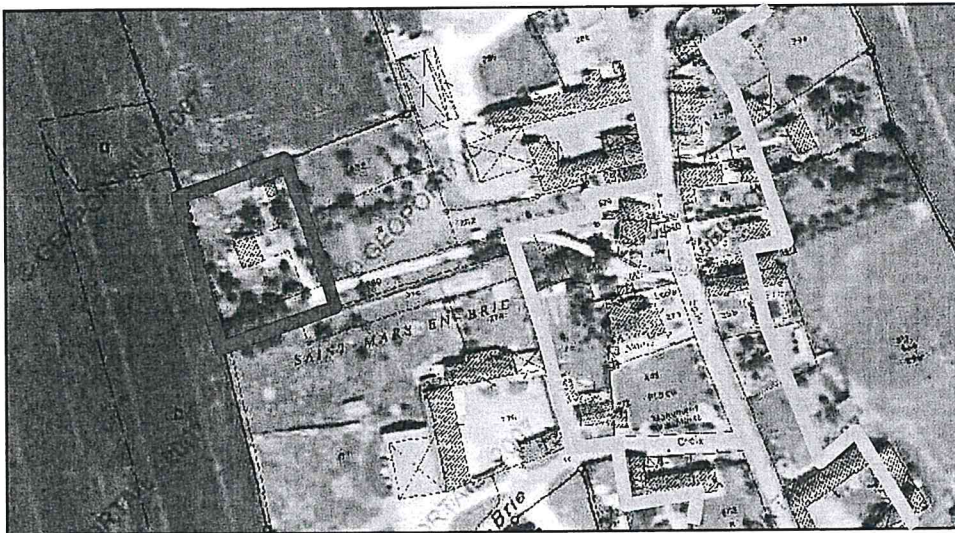
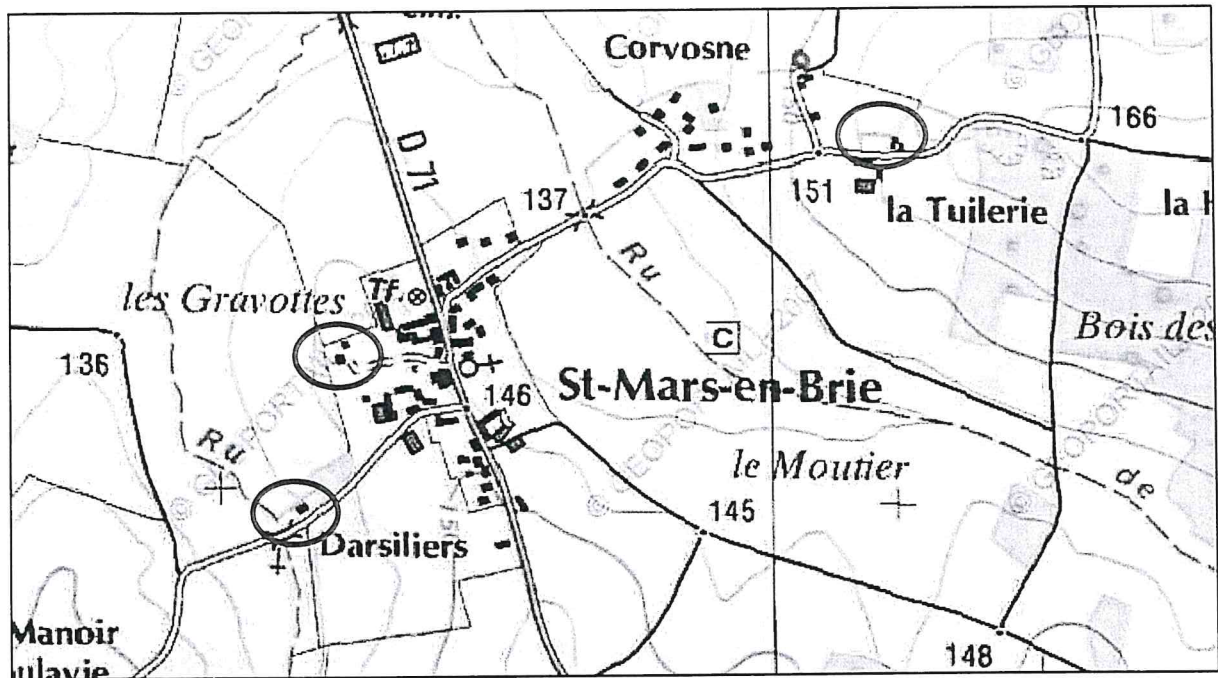
L'identification de ces bâtiments peut être apparentée à une erreur matérielle du PLU et dans ce cadre, un reclassement approprié peut être mis en place conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

2. LOCALISATION ET SECTEURS CONCERNES

Les bâtiments non agricoles présents au sein de la zone agricole sont répartis à l'échelle du territoire communal

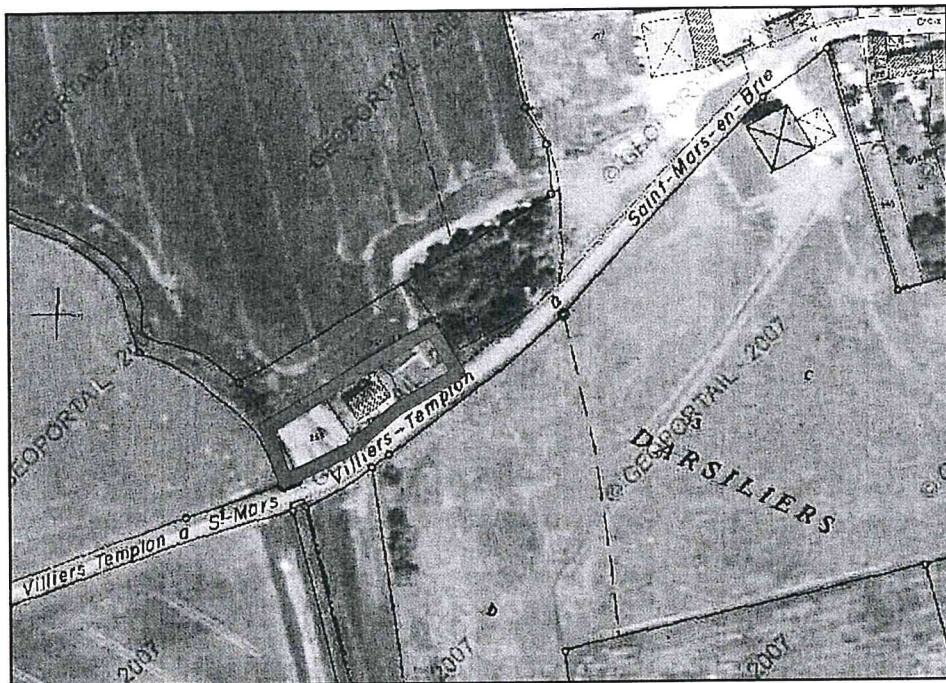


2.1. Village de Saint Mars en Brie



Légèrement en retrait de la bande urbanisée du village, un pavillon d'habitation est actuellement en zone agricole. Desservi par un chemin privé situé juste à cote de la Mairie, cette construction n'est en aucun cas liées à l'activité agricole.

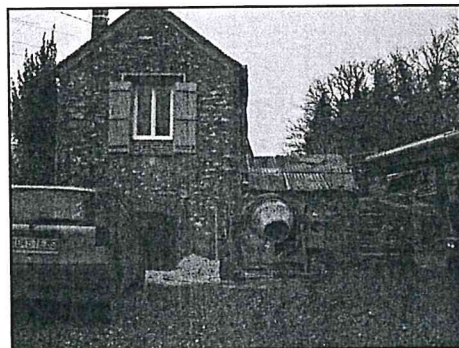
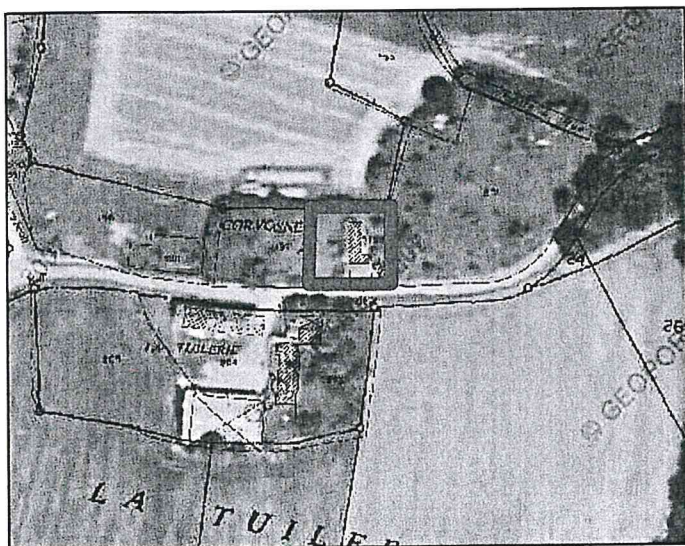
Le fond de Villiers



Ancienne maison d'habitation déconnectée du village, cette construction à vocation d'habitation correspond à un écart de la structure bâtie dont le classement en zone agricole est inadapté.

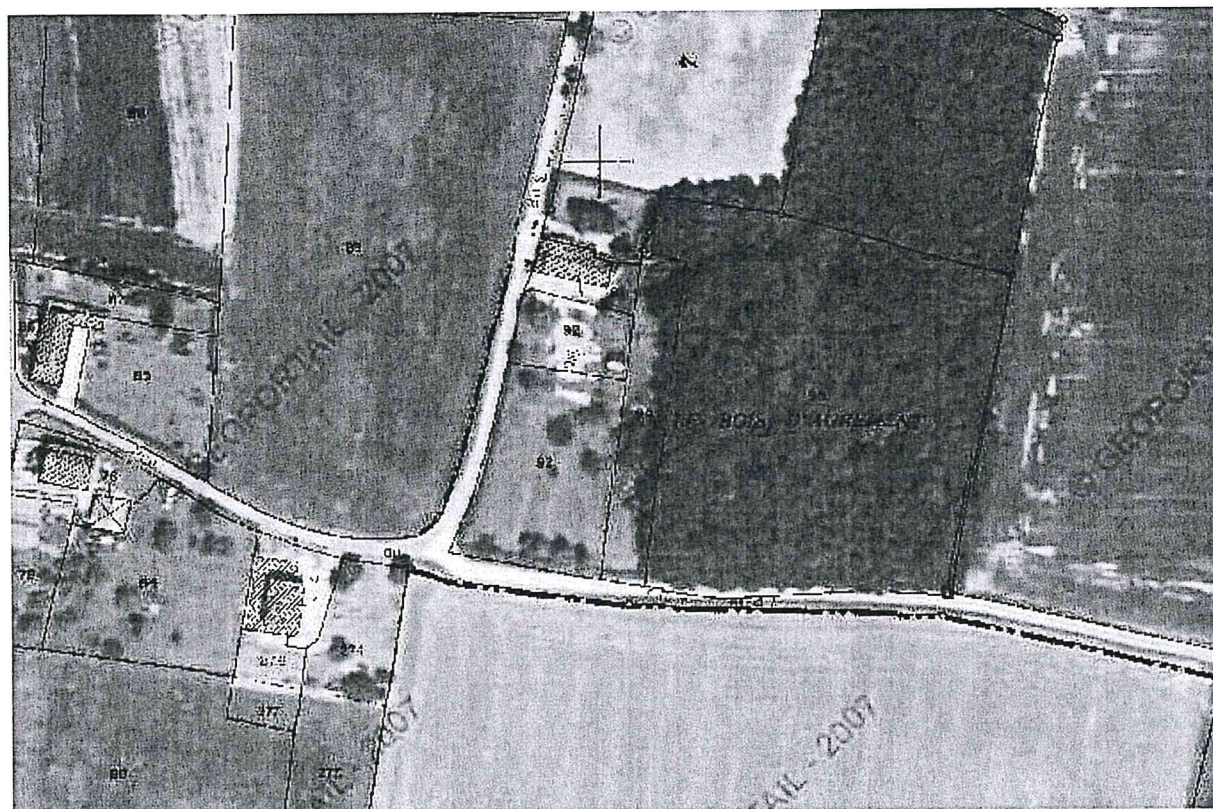
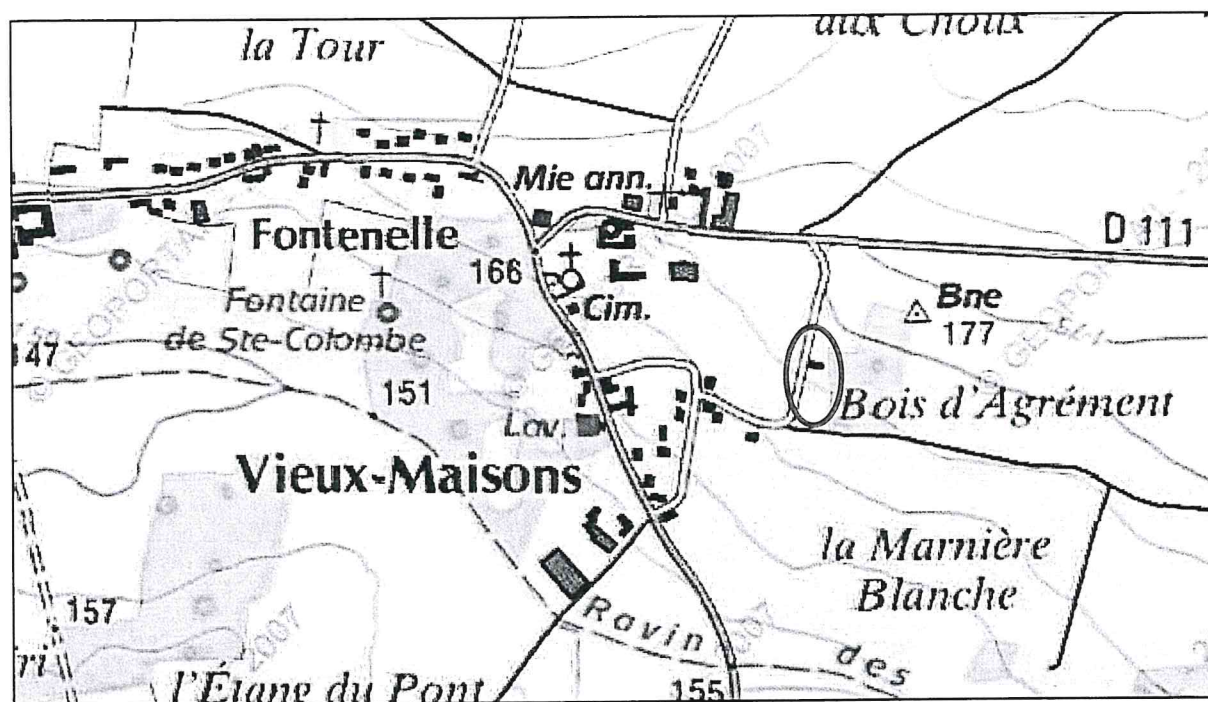


La Tuilerie



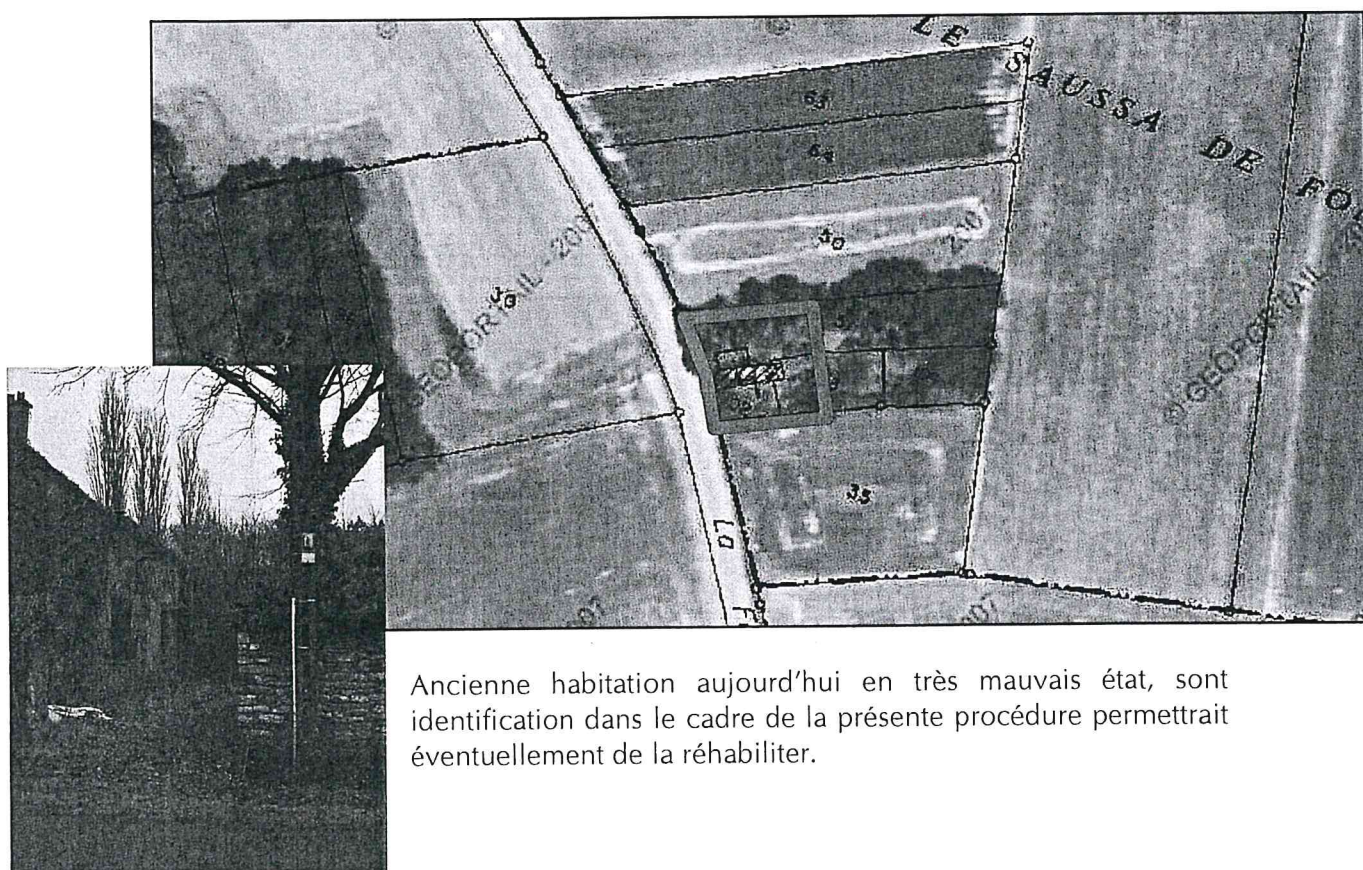
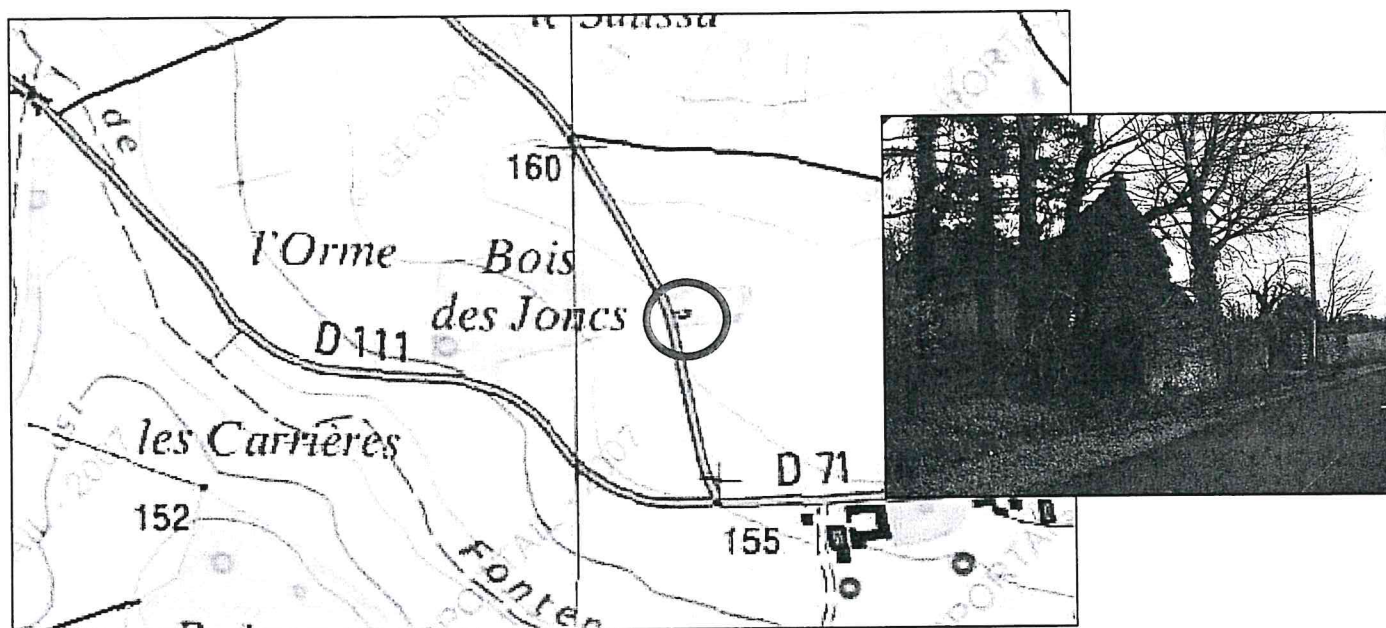
Petite maison d'habitation située face à la Ferme de la Tuilerie, dont l'occupation actuelle n'est aucunement liée à l'activité agricole.

2.2. Village de Vieux Maisons



Maison d'habitation située en limite du hameau de Vieux Maisons, celle-ci n'est également pas liée à l'activité agricole.

2.3. Lieu dit « Le Saussa »



Ancienne habitation aujourd'hui en très mauvais état, sont identification dans le cadre de la présente procédure permettrait éventuellement de la réhabiliter.

C. LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

1. LA NECESSITE DE FAIRE EVOLUER LE PLU

1.1. L'inadaptation des règles actuelle du PLU

Dans le cadre de son Plan Local d'urbanisme approuvé en 2004 la commune de Saint Mars Vieux Maisons avait identifié en zone A l'ensemble des bâtiments déconnectés de la trame bâtie dans une logique de préservation de l'économie agricole. En effet les dispositions réglementaires propres à la zone agricole limitent de manière importante les possibilités de constructions et d'adaptations des bâtiments existants s'il ne sont pas liés et nécessaires à l'activité agricole.

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.

Article R.123-7 du code de l'urbanisme

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.

Ce classement apparaît inadapté tant au contexte local qu'au cadre juridique du Plan Local d'urbanisme. Afin de permettre une évolution de ces structures bâties qui ne sont pas liées à l'activité agricole, une adaptation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur doit être envisagée afin de leur donner une certaine latitude à évoluer.

1.2. Le caractère d'erreur manifeste

Le classement en zone agricole de ces structures bâties constituent une erreur manifeste du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ; en effet il grève ces constructions subordonnant leur évolution à leur lien avec l'activité agricole.

Afin d'introduire une latitude au sein du Plan Local d'Urbanisme, il convient d'apporter un zonage plus adapté au contexte de ces constructions existantes. .

1.3. Le projet

Dans le cadre du projet de révision simplifiée l'objectif va être de définir un zonage adapté au droit de ces propriétés ; ce zonage doit être défini dans une logique de préservation des espaces agricoles alentours en limitant les potentialités d'urbanisation et de densification.

La définition d'un secteur spécifique Nh (secteur Naturel à vocation d'habitat) semble la plus adaptée permettant d'offrir une latitude à ces constructions existantes en terme de réaménagement, extension et réhabilitation ainsi que dans la réalisation d'annexe liées à la construction principale (garages, abris de jardins, piscines,...) tout en interdisant la création de nouveaux logements.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre réglementaire défini par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, en maintenant un caractère général naturel au sein de ces espaces agricoles et en restreignant les possibilités d'extension et d'occupation du sol en liaison avec les bâtiments existants.

Cette adaptation ne constitue en aucun cas une augmentation de la surface urbanisable de la commune.

2. JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS ENVISAGES

Le projet de révision simplifiée a pour objet de corriger une erreur du Plan Local d'Urbanisme actuel, en identifiant au travers d'un zonage adapté l'ensemble des constructions à vocation d'habitation actuellement classé en zone agricole du PLU.

Ce changement de zone et la définition d'un secteur spécifique au sein de la zone N, relatif à l'habitat diffus et isolé va permettre de définir un cadre réglementaire plus adapté au contexte de ces constructions.

3. LA NECESSITE DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

3.1. La procédure de révision simplifiée

Art. L. 123-13.- (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 23) - Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

(...)

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

(...)

Le projet de part sa localisation et la nécessaire adaptation graphique et réglementaire du PLU va avoir pour effet de réduire la surface de la zone agricole identifiée dans le document d'urbanisme approuvé, excluant tout recours à une procédure de modification du PLU

Par contre, cette réduction de la zone agricole n'sert pas de nature à remettre en cause les objectifs initiaux du Plan Local d'Urbanisme, dans la mesure où les changements envisagés ne concernent que l'emprise actuelle des habitations concernées et que le nouveau classement ne réduit pas les espaces cultivés ou naturels de la commune.

Cependant le reclassement ponctuel de ces espaces réduit de fait le périmètre de la zone A identifiée au PLU et dans ce cadre seule la procédure de révision simplifiée peut être envisagée afin de permettre cette réduction des espaces agricoles identifiés dans le document d'urbanisme.

3.2. Les changements envisagés

Actuellement identifiés en zone A zone destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, les changements envisagés dans le cadre de la révision simplifiée vont concerner à la fois les documents graphiques du PLU mais également les dispositions réglementaires.

Le document graphique du PLU va être modifié afin d'intégrer au droit de l'emprise foncière des bâtiments concernés un zonage spécifique à même de permettre l'évolution de ces constructions; un règlement spécifique propre à cette zone est également élaboré.

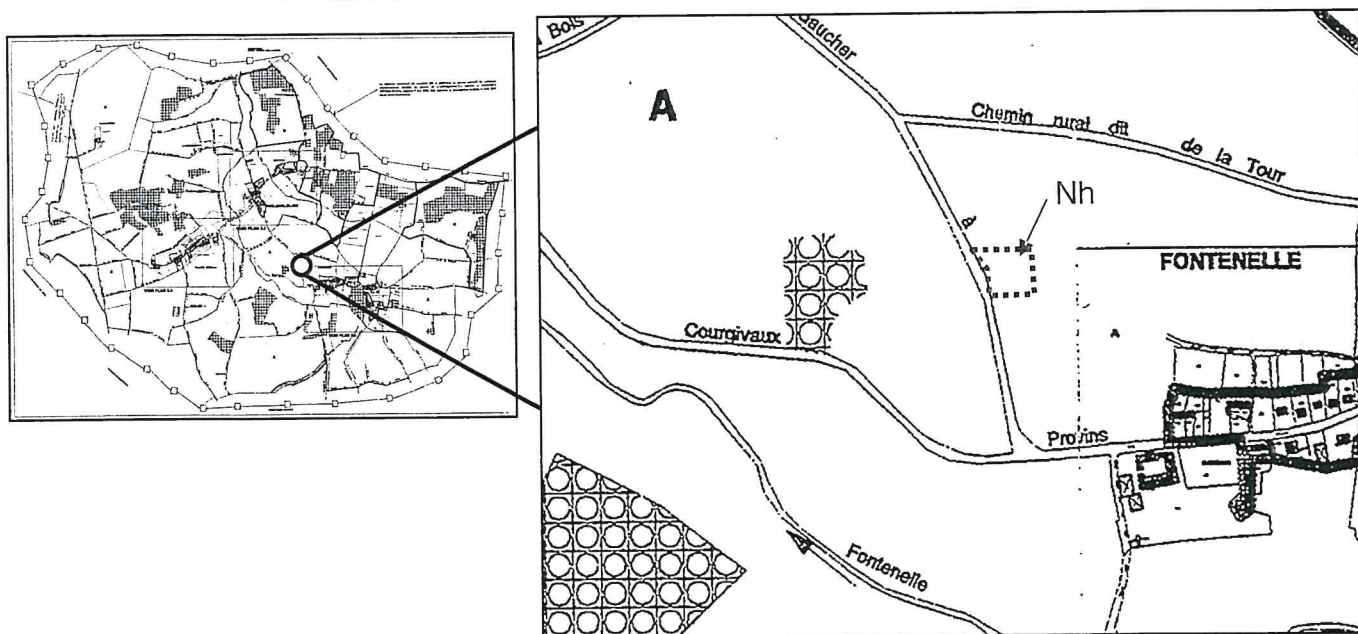
Un secteur **Nh**, secteur naturel relatif aux constructions isolées non comprises dans la zone urbaine et dont la fonction n'est pas liée à l'activité agricole. Cependant afin d'éviter une densification importante de ces espaces et conformément aux principes de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme seuls des espaces spécifiques aux conditions d'occupation restreintes peuvent être créés au sein de la zone N.

Le secteur Nh en limitant les extensions des constructions à 30 % de l'emprise au sol déjà construite et la superficie globale des annexes à 50 m² s'inscrit dans ce cadre législatif et réglementaire.

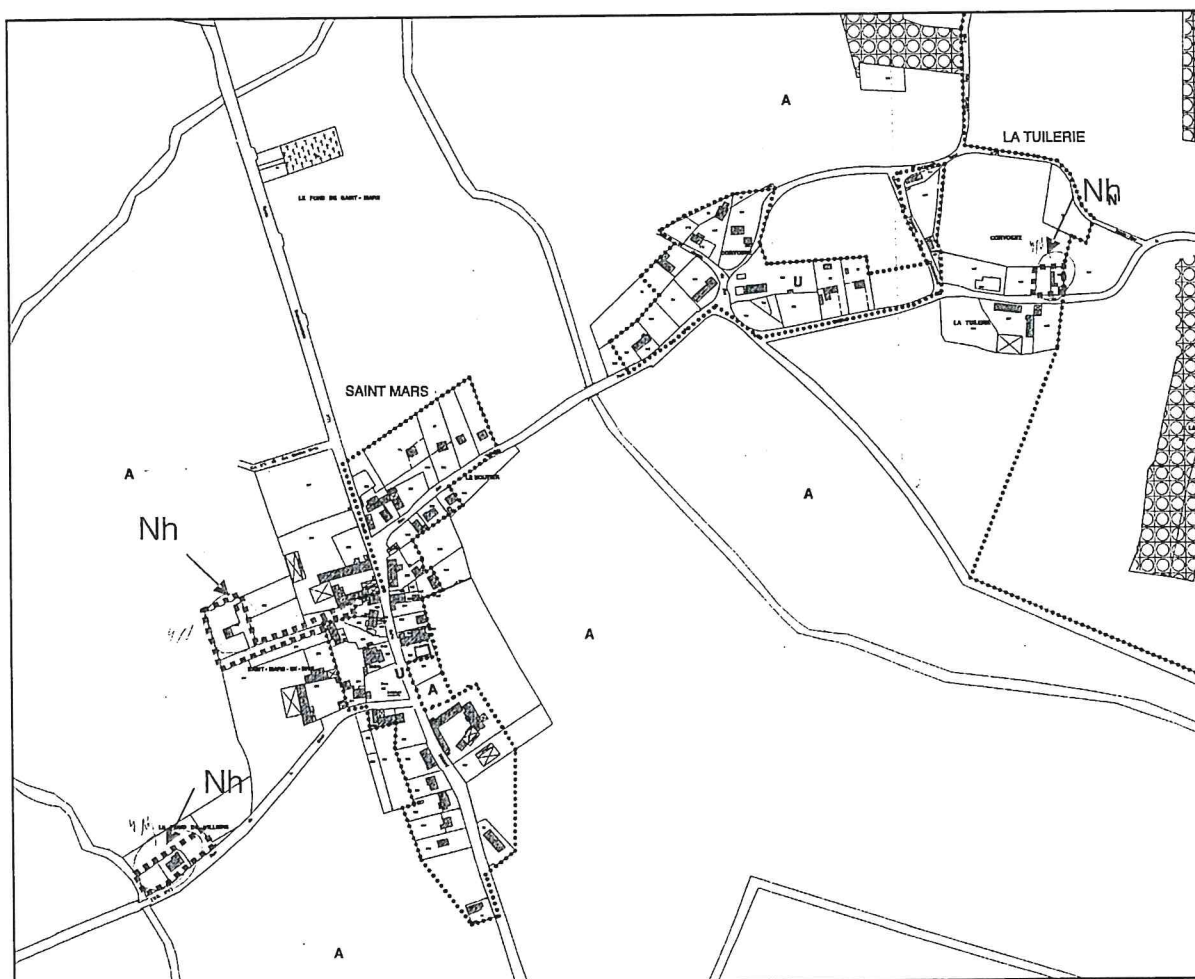
D. CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1. CONTENU GRAPHIQUE

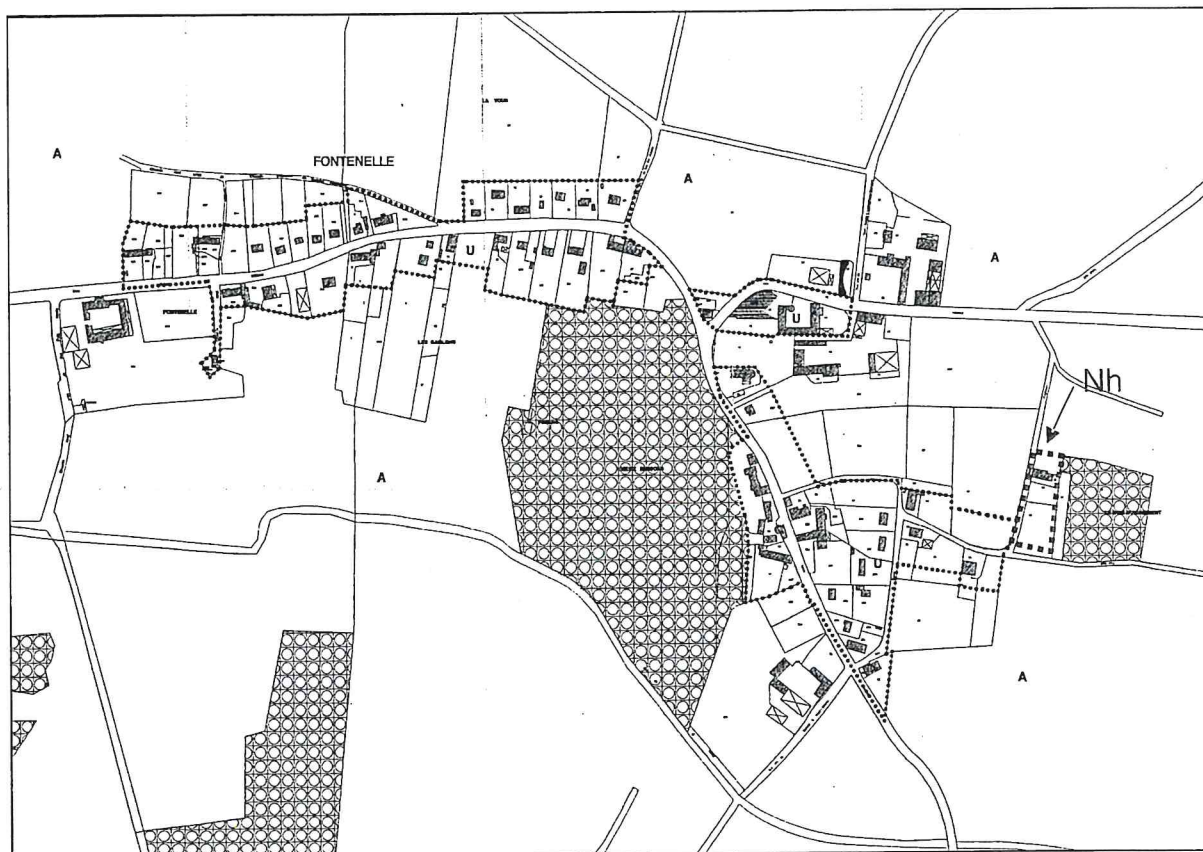
1.1. Plan 4.1. territoire communal



1.2. Plan 4.2. Saint Mars en Brie



1.3. Plan 4.3. Fontenelle-Vieux Maisons



2. CONTENU REGLEMENTAIRE

Les dispositions réglementaires du secteur Nh vont avoir pour objet de définir les conditions d'occupations et d'utilisation du sol dans une logique de maîtrise de l'urbanisation afin de conserver le caractère de ces différents écarts à la trame bâtie communale.

La secteur Nh est un espace spécifique relatif aux espaces d'habitat diffus de taille et de capacité d'accueil limité, ce secteur recouvre l'ensemble du bâti disséminé à l'échelle du territoire communal ou la réglementation a pour objet de permettre la réhabilitation des constructions et des extensions ou constructions de faible dimension.

En terme d'occupation et d'utilisation du sol les conditions réglementaires définissent des principes d'occupations à même de permettre d'encadrer et de limiter le développement de ces espaces. Dans ce cadre seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol complémentaires au bâtiment principal, tels que les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, piscines,...) dans la limite de 50 m², les piscines non couvertes n'étant pas comprises dans ce calcul, ainsi que des extensions modérées des constructions existantes sans création de nouveaux logements (dans la limite de 30 % de l'emprise au sol déjà construite)

En terme d'accès et de desserte par les réseaux les principes réglementaires définis dans le cadre de la zone N sont maintenus. Aucune emprise au sol maximale des constructions n'est définie.

En ce qui concerne les règles de recul et d'implantation, le principe est le maintien dans l'alignement existant des extensions des constructions et la définition d'une implantations pour les autres constructions soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 m.

Par rapport aux limites séparatives les dispositions de la zone N sont maintenues avec une possibilité d'implantation soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 6 m

En terme de hauteur le principe défini est ne pas autoriser de constructions présentant une hauteur supérieur au bâtiment préexistant, et pour les annexes à la construction principale cette hauteur est limitée à 6 m au faitage.

Les dispositions relatives au traitement architectural des constructions reprennent les principes définis dans le cadre du règlement général de la zone N, toutefois il est rappelé qu'une harmonie sera à rechercher entre les extensions et la construction initiale.

Les dispositions relatives au stationnement ne sont pas réglementée de manière formelle mais seront à adapter au cas par cas ne fonction des différents projets et de leur capacité d'accueil.

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est défini au droit du secteur Nh.

D'une manière générale les dispositions réglementaires relatives au secteur Nh ont pour objet de permettre l'évolution, la réhabilitation et la valorisation de ces structures bâties déconnectées de la trame urbaine, tout en évitant une accentuation du mitage.

E. IMPACT DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure de révision simplifiée va avoir pour objet de créer un zonage spécifique d'une emprise totale de 1,2 ha au droit de la zone agricole du Plan Local d'urbanisme.

Cette extension en secteur à vocation naturelle au détriment d'une zonage agricole n'est cependant pas de nature à remettre en cause les grands principes d'équilibre et de préservation définis lors de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme en 2004. En effet bien qu'identifié en zone agricole ces espaces ne rentrent pas dans le cadre réglementaire défini par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. ces parcelles partiellement bâties et à usage de jardins et de vergers ne participent pas à l'économie agricole du territoire communal.

Ce réajustement correctif du Plan Local d'Urbanisme permet de mieux encadrer la définition générale du territoire communal en clarifiant la destination de certains secteurs spécifiques de la commune.

Par ailleurs les dispositions réglementaires spécifiques définies dans le cadre du règlement du secteur Nh sont également de nature à encadrer le développement de ces espaces et à éviter les effets d'opposition avec les grands principes d'aménagement et de préservation des espaces définis dans le projet de Plan Local d'urbanisme.

F. COMPATIBILITE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Les dispositions du schéma directeur de la région Ile de France sont respectées dans le cadre de la présente procédure. En effet la commune de Saint Mars Vieux Maisons est identifiée au titre des bourgs, villages et hameaux pour lesquels le principe du développement modéré s'appliquent.

La réorganisation spatiale du plan de zonage avec la création d'un secteur Nh, ou les conditions d'utilisation et d'occupation du sol sont relativement restrictives n'est pas de nature à remettre en cause les principes défini à l'échelle du schéma directeur de la région Ile de France, et ne sont pas de nature a accentuer un mitage du territoire.

2. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Zones	PLU 2004 (superficie en ha)	Projet de révision simplifiée
U	21,3	21,3
A	1621,7	1603,5
N	259,2	259,2
Nh		1,2
NI		17
TOTAL	1902,2	1902,2

LISTES DES PIECES MODIFIES

- Plan de zonage :
 - pièce 4.1. au 1/10000^e
 - pièce 4.2. au 1/2000^e
 - pièce 4.3. au 1/2000^e

- Règlement : pièce n°5 zone N