

Département de Seine et Marne

# COMMUNE DE SAINT MARS VIEUX MAISONS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Révision simplifiée n°1

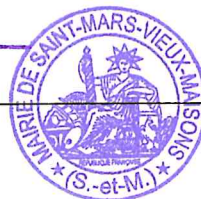
Notice justificative

D  
O  
C  
U  
M  
E  
N  
T

1

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

*Boume*



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

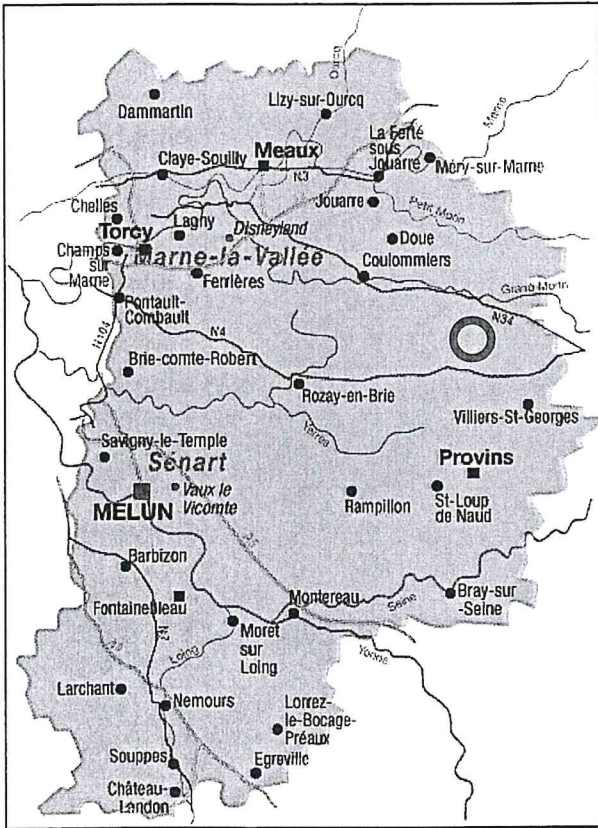
# SOMMAIRE

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 analyse du site.....	6
2.1.	<i>Localisation et état initial du site</i> .....	6
2.2.	<i>Consistance du projet</i> .....	7
3.	Le PLU au droit de ce secteur .....	8
C.	Le projet de révision simplifiée .....	9
1.	La nécessité de faire évoluer le PLU.....	9
1.1.	<i>L'inadaptation des règles actuelle du PLU</i> .....	9
1.2.	<i>Le projet</i> .....	9
1.3.	<i>Le caractère d'intérêt général</i> .....	9
2.	Justification des changements envisagés.....	9
3.	La nécessité de la procédure de révision simplifiée .....	10
3.1.	<i>La procédure de révision simplifiée</i> .....	10
3.2.	<i>Les changements envisagés</i> .....	10
D.	Contenu de la Révision simplifiée .....	12
1.	Contenu graphique .....	12
2.	Contenu réglementaire .....	13
E.	Impact de la révision simplifiée sur l'environnement .....	15
F.	Compatibilité de la révision simplifiée .....	15
1.	Schéma Directeur de la Région Ile de France .....	15
2.	Tableau récapitulatif des surfaces .....	15
	Listes des pièces modifiées .....	16



## 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).

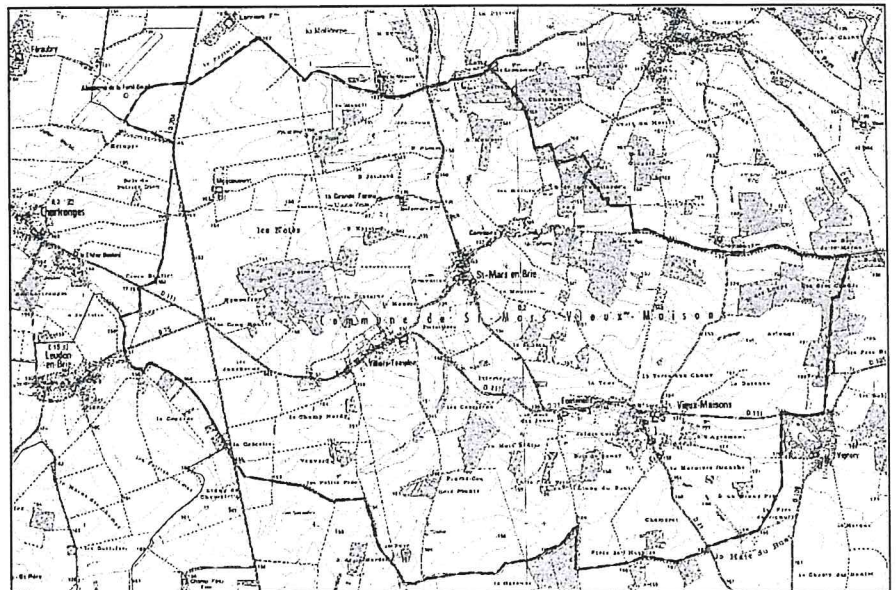
La commune fait partie de l'arrondissement de Provins, du canton de la Ferté Gaucher, dont elle est limitrophe. Le territoire communal est issu de la fusion des villages et hameaux de Saint Mars, Vieux Maisons, Villers-Tampon, la Tuilerie,...

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.

Limitrophe de la commune de la Ferté gaucher, Saint Mars Vieux Maisons intègre au sein de son finage une partie de l'aérodrome de la Ferté Gaucher

Cet aérodrome base de parachutisme en ile de France se voit aujourd'hui contraint d'envisager sa reconversion. En effet, les évolutions du trafic aérien de l'aéroport de Roissy ont amené à la mise en place d'une plafond de sécurité au droit du site, réduisant considérablement les potentialités de sauts.

Afin de pallier à ces contraintes qui ont engendrées une forte déprise du site de la Ferté Gaucher, tant en terme d'entretien des infrastructures, qu'en terme d'emplis mais également en terme de retombées économiques directes et indirectes, il est envisagé d'ouvrir le site à d'autres activités moins tributaires des contrainte aéronautiques afin de créer un pôle de loisirs axé sur les sports mécaniques.



## **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 où 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.

Les terrains de l'aérodrome de la Ferté-Gaucher compris au sein du territoire de Saint Mars Vieux Maisons sont actuellement classée en zone A. Cette identification est cependant restrictive dans la mesure où les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme s'appliquent au droit de ce secteur n'autorisant aucune installations, équipements ou constructions en dehors de celles nécessaires à l'activité agricole.

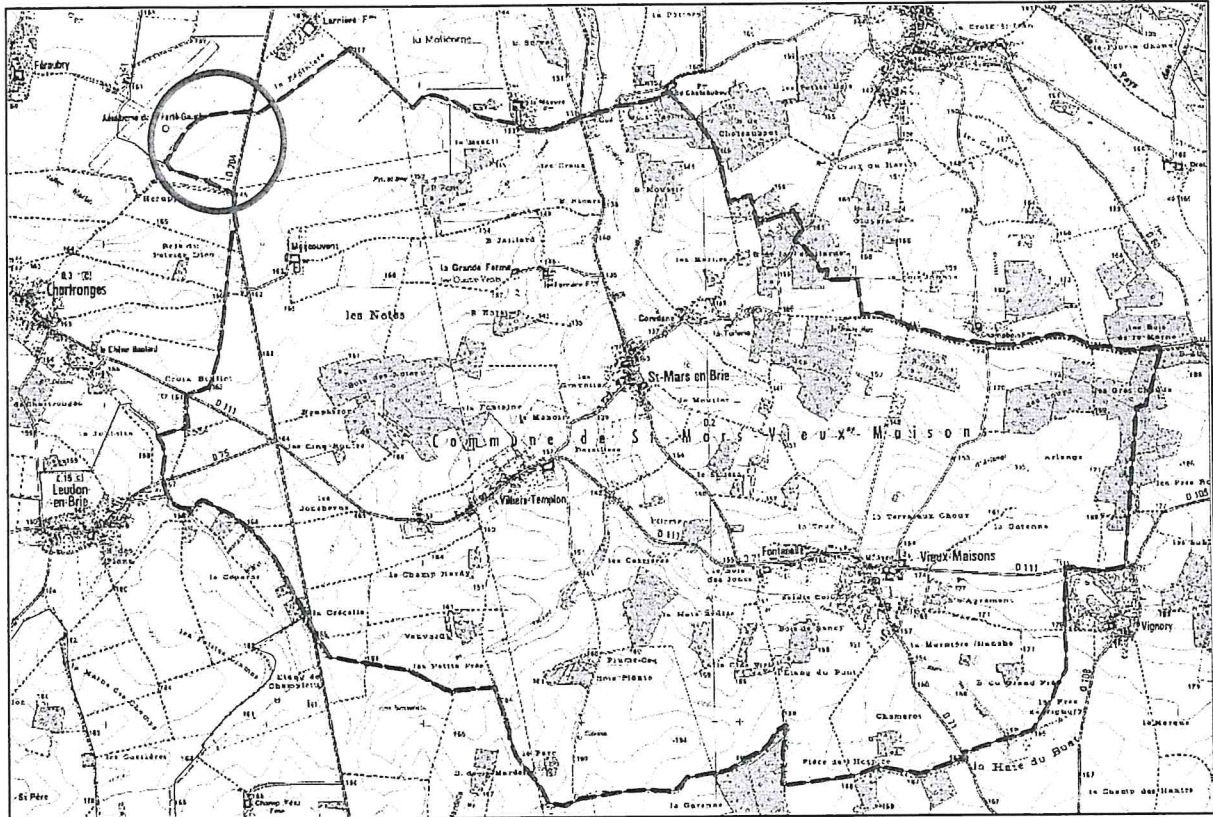
Une adaptation du document d'urbanisme en vigueur s'avère nécessaire afin de permettre la reconversion du site de l'aérodrome de la Ferté Gaucher.



## **B. CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE**

### **1. CONTEXTE ET OBJECTIFS**

La commune de SAINT MARS VIEUX MAISONS comprend en limite Nord-Ouest de son territoire une partie de l'emprise de l'aérodrome de la Ferté-Gaucher.



Cet aérodrome destiné à l'aviation légère pour les exercices d'école, d'entraînement et d'aviation sportive et de loisirs était jusqu'en 1998 le premier centre français de parachutisme (plus de 40000 sauts par an). Ce centre de renommée internationale accueillait diverses compétitions des championnats du monde et de coupe de monde de parachutisme.

Cependant à la fin des années 90, le développement du trafic aérien de l'aérodrome de Roissy a contraint le centre régional de la navigation aérienne de Paris d'imposer un plafond de sécurité au dessus du centre de la Ferté-Gaucher dans la mesure ou cette activité interférait fortement avec les procédures d'arrivée et de départ de l'aéroport.

Ce plafond de sécurité a instauré un seuil de largage au dessus de 1500 mètres, réduisant fortement les potentialités d'utilisation du site (moins de 10 % des sauts précédemment effectués) ne permettant plus au centre d'atteindre l'équilibre financier nécessaire à son fonctionnement et ayant conduit à sa fermeture.

Cette fermeture a entraîné une dégradation des bâtiments et du site (tempête de 1999, déprédation, squatters,...) ainsi qu'une perte économique importante tant à l'échelle du site, que pour les communes (recettes fiscales), mais également des infrastructures commerciales locales (tourisme, restauration, hébergement,...). Cette fermeture s'est également accompagnée d'une perte nette d'une dizaine d'emplois permanents et d'environ 35 emplois saisonniers.



Afin de pallier à cette désaffection et de permettre une réhabilitation de ce site aujourd'hui sous-utilisé, un vaste projet de développement touristique est envisagé au droit du site de l'aérodrome.

Ce projet consiste en une reprise globale du site s'appuyant sur les sports mécaniques, aériens et terrestres et comprenant toute une infrastructure d'accueil d'hébergement et de restauration. L'objectif est de créer un centre de loisirs à vocation régionale définissant un nouvel espace économique à même de générer des emplois et de participer au dynamisme du bassin de vie de la Ferté-Gaucher.

## **2. LOCALISATION ET ANALYSE DU SITE**

### **2.1. Localisation et état initial du site**



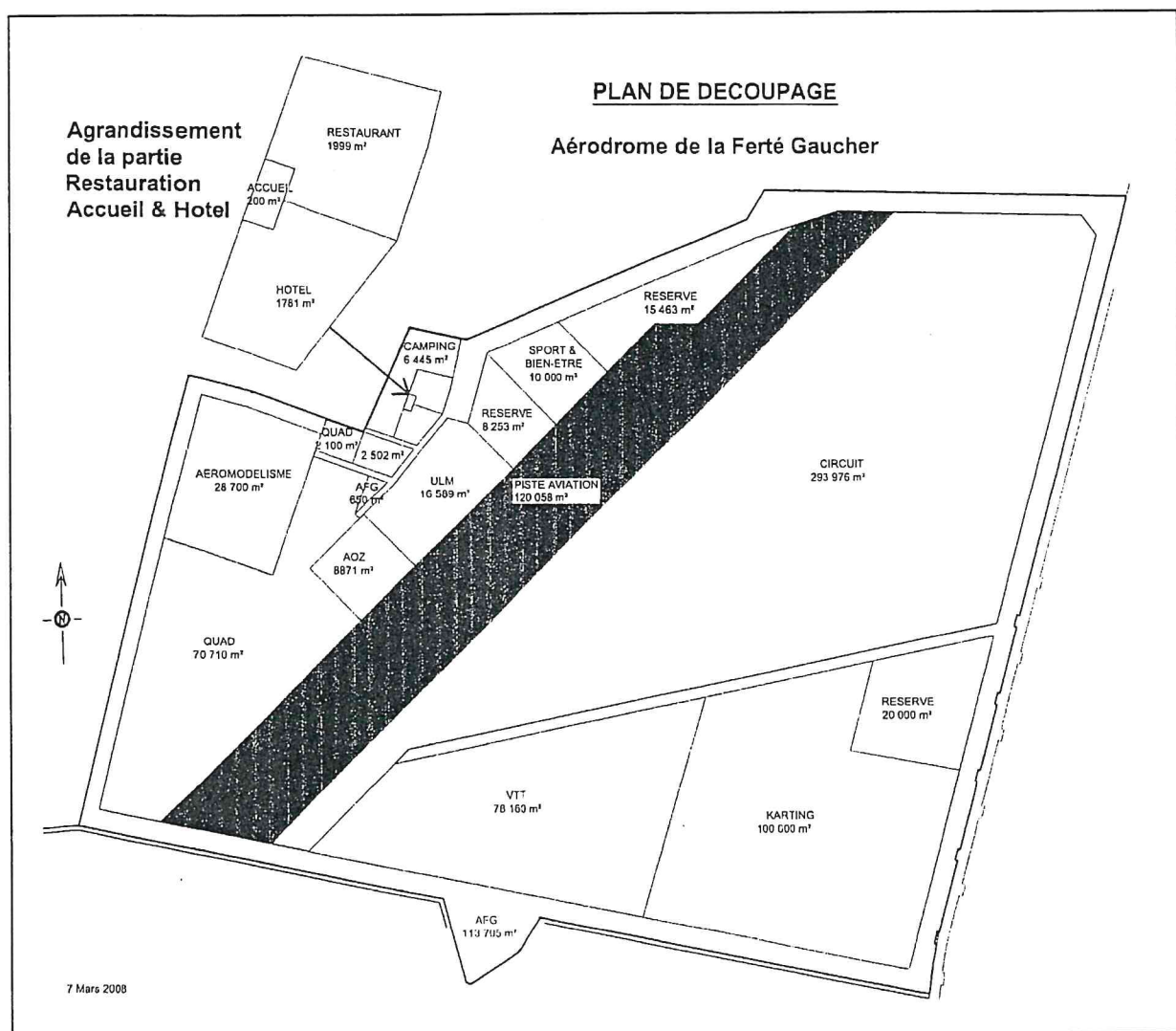
Le périmètre de l'aérodrome de la Ferté Gaucher s'étend sur le territoire des communes de la Ferté-Gaucher, Chartronges et Saint Mars Vieux Maisons. Encadré par des terres agricoles, le site représente une superficie d'environ 90 hectares.

L'accès au site se fait à partir de la RD 215 qui relie la Ferté-Gaucher à Choisy en Brie. Il est bordé sur sa frange Est par la RD 204 qui relie la route nationale 4 et la route départementale 934 (ex RN 34).

## 2.2. Consistance du projet

Le projet de revitalisation du site de l'aérodrome de la Ferté Gaucher s'appuie sur la création d'un vaste pôle de loisirs basé sur les sports mécaniques et les activités de loisirs auxquels viendraient s'adjoindre des activités d'hébergement et de restauration.

Ce développement s'appuiera sur une organisation de l'ancienne emprise de l'aérodrome en fonction des activités proposées. Cette réorganisation du site va s'appuyer d'une part sur certains bâtiments existants et d'autre part sur la construction de nouveaux bâtiments et l'aménagement par zones du site afin de permettre la création d'une offre globale et complète à l'échelle du site.

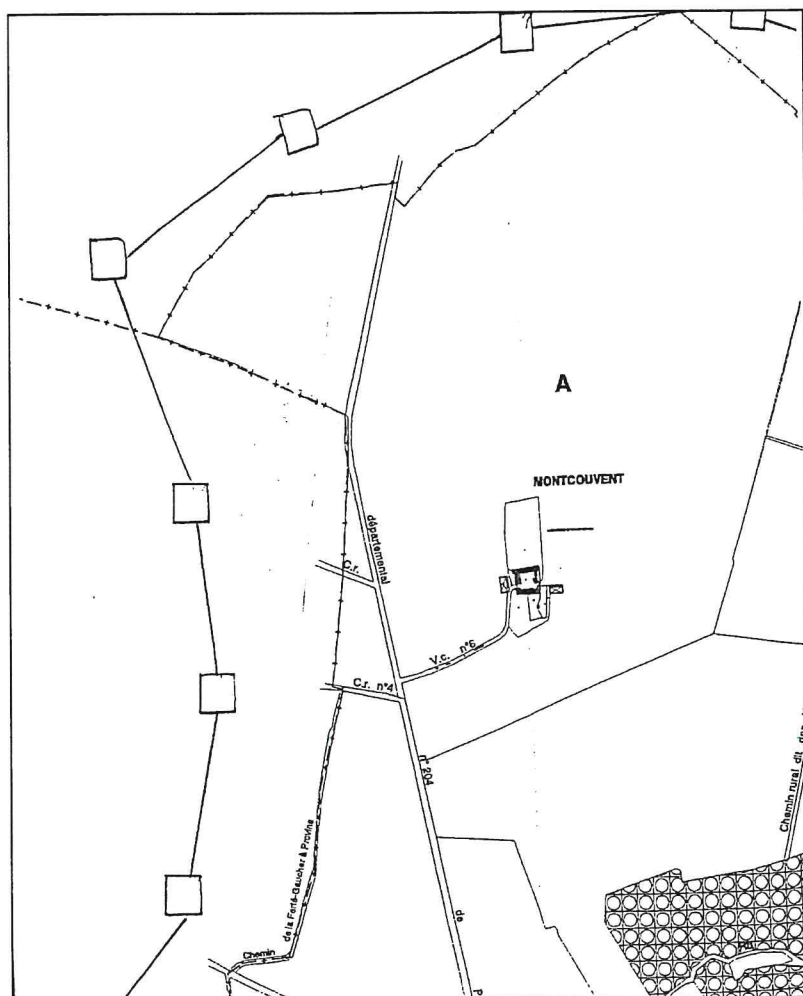


La desserte générale se fera par une voie longeant l'emprise du site et permettant de desservir la totalité des aires d'évolution.



### 3. LE PLU AU DROIT DE CE SECTEUR

Actuellement le secteur concerné par le projet de révision simplifiée est identifié en zone A au Plan Local d'urbanisme approuvé en octobre 2004.



La zone A est une zone spécifique constituée par les parties 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.

Indépendamment des règles énoncées dans le cadre du plan Local d'Urbanisme les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme s'applique au droit de l'emprise de l'aérodrome sur le territoire de Saint Mars Vieux Maisons.

Le développement de ce projet de sports et de loisirs ne peut en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Mars Vieux Maisons être mis en œuvre et une adaptation du document en vigueur s'avère nécessaire.



## **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 la partie de l'aérodrome présente au sein de son territoire en zone agricole (A).

Ce type de zonage défini dans un logique de préservation de la valeur agronomique des terres agricoles s'appuyait sur un état des lieux au droit du site caractérisé par une occupation agricole partielle et de vastes espaces enherbés.

Ce type de zonage et la réglementation qui y est liée sont cependant inadaptés tant une logique de développement de l'aérodrome que dans une logique de développement d'un centre de sports et de loisirs.

#### **1.2. Le projet**

Dans le cadre de la valorisation du site de l'aérodrome de la Ferté-Gaucher un vaste projet de pôle de sports et de loisirs est envisagé au droit de l'emprise de l'aérodrome.

L'objectif de ce projet est d'offrir sur un même site une offre globale et complète en terme d'activités et de pratiques des sports mécaniques, aériens et terrestres accompagnée par une offre en hébergement et restauration.

L'objectif principal au travers de ce pôle de sports et de loisirs est de créer un nouvel espace économique à même de générer des emplois et susceptible de participer au dynamisme économique du bassin de vie de la Ferté Gaucher.

#### **1.3. Le caractère d'intérêt général**

La reprise d'un site aujourd'hui en sous-fonctionnement en raison de contraintes externes ne permettant plus d'espérer les fréquentations passées, mais également la mise en œuvre d'un concept global à même de renforcer l'attractivité touristique locale, de créer des emplois tant directs qu'indirects, sont autant d'éléments à même de justifier l'intérêt général de cette procédure.

## **2. JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS ENVISAGES**

Le projet de révision simplifiée a pour objet au travers de la définition d'un nouveau zonage au droit de l'emprise de l'aérodrome sur le territoire communal de Saint Mars Vieux Maisons de permettre la concrétisation de ce projet.

Cette concrétisation et la traduction de ce projet de développement ne peut se faire qu'au travers d'une procédure d'adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Mars Vieux Maisons. En effet le classement actuel des parcelles sur lesquelles est projetée cet

aménagement est « agricole » et les dispositions réglementaires de la zone A, relayées par les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme ne permettent pas ce type d'implantation.

Il convient donc au travers d'une procédure adaptée de définir au droit de l'emprise de l'aérodrome un zonage et une réglementation adaptés à même de permettre la concrétisation de ce projet économique.

### **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 présente un intérêt général non seulement pour la commune de Saint Mars Vieux Maisons, mais également à l'échelle intercommunale du bassin de vie et d'emplois de la Ferté-Gaucher. En effet le changement d'affectation du droit du sol va permettre la mise en œuvre d'un ensemble touristique et de loisirs à même de renforcer l'attractivité locale, de créer un cadre de référence en matière d'activités sportives ; mais également de créer des emplois directs mais également indirects à l'échelle locale..

Au vu de ces différents éléments l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Mars Vieux Maisons nécessite la mise en œuvre d'une révision simplifiée conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'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'aérodrome un zonage spécifique à même de permettre le développement de ce pôle de sports et de loisirs ; un règlement spécifique propre à cette zone est également élaboré.



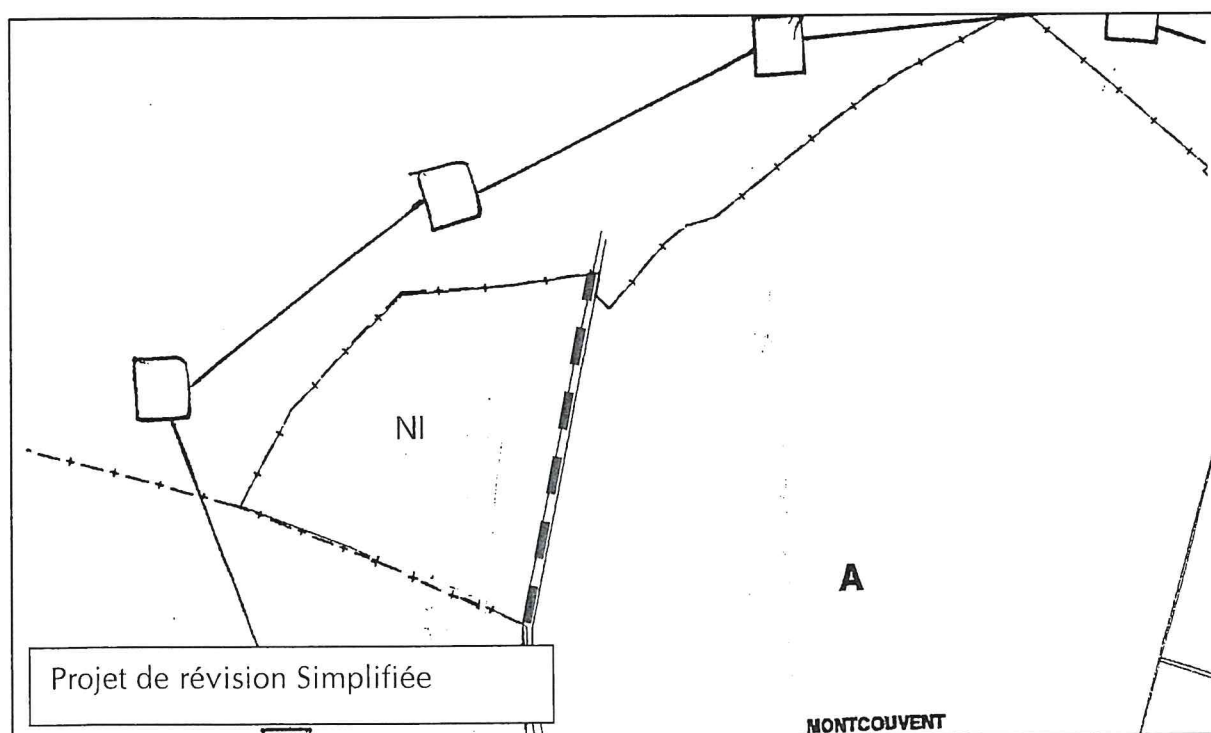
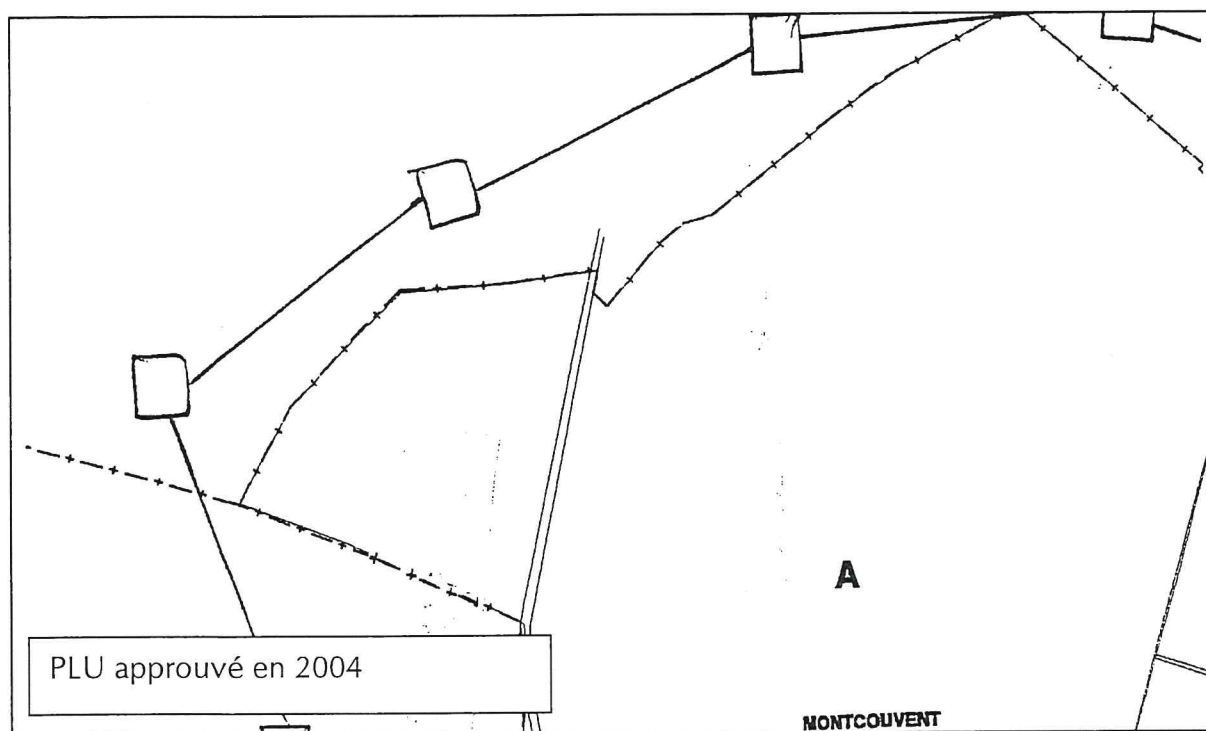
Un secteur **NI**, secteur naturel à vocation de développement des équipements de sports et de loisirs est défini au droit du périmètre de l'aérodrome

La création d'un secteur spécifique au sein de la zone N rentre dans le cadre réglementaire défini par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme et n'est pas nature à remettre en cause le statut initial du site. Ce zonage est au contraire mieux adapté aux usages et fonctionnements actuels et futurs du site de l'aérodrome.

## D. CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

### 1. CONTENU GRAPHIQUE

Le plan de zonage 4.1. va être modifié de la façon suivante :





## **2. CONTENU REGLEMENTAIRE**

Les dispositions réglementaires du secteur NI vont avoir pour objet de définir les conditions d'occupations et d'utilisation du sol dans une logique de développement à vocation d'accueil et d'activités de sports et de loisirs.

La zone NI est un espace spécifique où les conditions d'utilisations du sol sont définies par rapport aux objectifs d'aménagement et de développement identifiés dans le cadre du projet de pôle de loisirs.

En terme d'occupation et d'utilisation du sol les conditions réglementaires définissent des principes d'occupations à même de permettre le développement d'une telle structure. Dans ce cadre il convient de rappeler qu'au droit du territoire de la commune de la Ferté Gaucher, ce secteur déjà partiellement bâti a fait l'objet d'un classement en zone à vocation d'activités.

Seules sont autorisées toutes les constructions nécessaires et liées au développement des activités de sports et de loisirs (bâtiments techniques, aire d'évolution couverte, espace d'accueil du public,...) ainsi que les équipements des services publics et d'intérêt collectif.

En terme d'accès à l'exception d'une restriction pour la création d'accès au droit de la route départementale 204, aucune prescription spécifique n'est définie ; en effet dans la mesure où le site bénéficie déjà d'un accès à partir de la RD 215, tant pour des raisons de sécurité routière que d'organisation du site la création d'un nouvel accès public à partir de la RD 204 n'est pas souhaitable ; toutefois une latitude est cependant définie pour la création d'un accès spécifique destiné à permettre une accessibilité aux véhicules de secours ainsi que ponctuellement afin de permettre une desserte complémentaire du site après accord de l'organisme gestionnaire de la voie.

Les prescriptions relatives à la desserte par les réseaux et le traitement des effluents rappellent la nécessité du raccordement à un réseau d'eau potable, et en raison de l'éloignement du site par rapport aux espaces urbanisés constitués à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont définies dans une logique de recul afin d'éviter des effets d'opposition trop marqués, dans ce cadre le recul général de 5 m est porté à 10 m le long de la RD 204. En ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives la règle proposée permet soit une implantation en limite soit un recul équivalent à la moitié de la hauteur des bâtiments.

Les règles d'implantation sur une même propriété ne sont quant à elles pas réglementées afin de faciliter la mise en place des diverses structures.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des bâtiments préconisent des principes architecturaux permettant d'insérer les volumes bâtis dans le paysage local avec des prescriptions en terme de teinte de toiture et de parements extérieurs. Cette homogénéité générale est également recherchée au niveau des prescriptions relatives aux clôtures.

Aucune emprise au sol maximale n'est définie il est toutefois rappelé qu'une surface libre de toute construction devra être préservée afin de permettre la mise en œuvre de l'assainissement autonome.

En terme de hauteur de construction, une hauteur maximale au faitage de 8 m est définie.

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

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

D'une manière générale les dispositions réglementaires relatives au secteur NI ont pour objet de permettre la concrétisation du projet de développement du site de l'aérodrome dans une logique d'intégration à l'échelle du territoire local.



## **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 de 17 ha au droit du territoire de la commune de Saint Mars Vieux Maisons, cette emprise vient s'insérer dans un ensemble plus vaste comprenant l'aire globale de l'aérodrome.

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 l'emprise de l'aérodrome n'était pas dévolue à la production, et ce classement initial ne correspondait pas à la destination effective du site, dans la mesure où les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles ne permettaient pas le développement des activités propres de l'aérodrome.

Par ailleurs les dispositions réglementaires spécifiques définies dans le cadre du règlement de la zone NI sont également de nature à encadrer le développement du site et à éviter les effets d'opposition dans le paysage local.

## **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'applique.

La réorganisation spatiale du plan de zonage avec la création d'un secteur NI, où les conditions d'utilisation et d'occupation du sol sont relativement restrictives n'est pas de nature à remettre en cause les principes définis à l'échelle du schéma directeur de la région Ile de France, où l'aérodrome était identifié en espace aéroportuaire.

### **2. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES**

Zones	PLU 2004 (superficie en ha)	Projet de révision simplifiée
U	21,3	21,3
A	1621,7	1604,7
N	259,2	259,2
NI		17
TOTAL	1902,2	1902,2

# **LISTES DES PIECES MODIFIES**

---

- Plan de zonage : pièce 4.1. au 1/10000<sup>e</sup>
- Règlement : pièce n°5 zone N