

# Commune de Saint-Martin-en-Bière

## Plan Local d'Urbanisme

### 2.1 / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier arrêté en Conseil municipal le :

13 mai 2016

Mise à l'Enquête publique :

Du 27 septembre 2016 au 28 octobre  
2016

Dossier approuvé en Conseil municipal  
le :





## TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE .....	5
2. INTRODUCTION.....	6
2.1. Rappel du contexte .....	6
2.1.1. Démographie .....	6
2.2. Objectifs du P.L.U. communal .....	9
3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	10
1. PERENNISER ET CONFORTER .....	11
2. CONVERTIR ET ADAPTER.....	13
3. RÉVÉLER .....	15
4. Cartographie du PADD.....	17



# 1. PREAMBULE

Ce sont les articles L.151-5 et R.123-1 (dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) du Code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme, le P.A.D.D. expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification à l'échelle supra-communale lorsqu'ils existent.

Le document dessine les lignes de forces du projet communal à un horizon de dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.A.D.D. peut être complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Contrairement au P.A.D.D., ces orientations s'imposent à tous travaux dans une obligation de compatibilité de projets.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'International Council for Local Environmental Initiatives (1994) traduit mieux l'intégration du développement durable dans les projets communaux : « *Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans*

*compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services* ».

Les 3 grands axes retenus pour le P.A.D.D. concourent tous à un développement durable de la commune :

1. Pérenniser et conforter : cet axe vise à définir le cadre du développement de la commune, fondé sur l'affirmation de ces qualités et sur les dynamiques déjà en œuvre ;
2. Convertir et adapter : Favoriser une évolution de l'appropriation et de la pratique du territoire, en accord avec les principes du développement durable ;
3. Révéler : Mettre en valeur le patrimoine paysager, environnemental, urbain et architectural, fondement de la qualité du cadre de vie.

Ces axes sont numérotés par facilité de présentation, mais ils participent tous également au développement harmonieux de la commune. Il revient au dispositif réglementaire du P.L.U. (plan de zonage et règlement) de préciser et de mettre en œuvre ce projet.

## 2. INTRODUCTION

### 2.1. Rappel du contexte

Cette partie s'attache à rappeler les points essentiels dégagés lors du rapport de présentation et qui tendent à guider les orientations du P.A.D.D. en fournissant des éléments de contexte essentiels.

#### 2.1.1. Démographie

La commune de Saint-Martin-en-Bière a connu une période de forte croissance démographique au cours de la période 1982-1999, liée à un solde migratoire élevé. Toutefois, la dernière période intercensitaire 1999-2010 est caractérisée par une diminution de cette dynamique démographique, due principalement à une inversion du solde migratoire, devenu légèrement négatif.

Par ailleurs, la structure par âge des habitants de Saint-Martin-en-Bière dresse le profil d'une commune encore jeune, mais marquée par un vieillissement progressif de sa population, alors que la tendance départementale tend au maintien d'une population jeune.

Ces caractéristiques, conjuguées à une diminution du nombre moyen de personnes par ménage, invitent à réfléchir aux moyens de susciter un nouveau dynamisme démographique à Saint-Martin-en-Bière, fondé notamment sur l'accueil d'une population jeune.

#### 2.1.2. Logements

Le parc de logements de Saint-Martin-en-Bière est composé principalement de maisons individuelles de grande taille, habitées par des propriétaires. Il s'agit ici d'une

situation caractéristique d'une commune rurale, qui soulève toutefois la question de la diversité de l'offre de logement.

La faiblesse de l'offre de logements de petite taille et de logements en location peut être un frein à l'installation de populations jeunes qui ne disposent pas de moyens suffisants pour investir dans des pavillons de grande taille, ou qui ne le souhaitent pas.

La diversification du parc de logements est ainsi une condition nécessaire à l'affirmation d'un véritable parcours résidentiel de qualité.

#### 2.1.3. Emploi et tissu économique

Les dynamiques de l'économie et de l'emploi illustrent une situation positive pour la commune. Alors que des pôles attractifs en matière d'emploi à l'échelle du bassin francilien sont situés à proximité de la commune, cette dernière parvient à maintenir un nombre d'emplois conséquent, en augmentation entre 1999 et 2010. Le territoire est par ailleurs riche d'une économie de production, liée au maintien d'une activité agricole conséquente et d'un tissu artisanal et industriel dynamique.

L'enjeu pour la commune est de faire perdurer cette activité villageoise « traditionnelle » et d'éviter la transformation de Saint-Martin-en-Bière en ville exclusivement résidentielle.

Il paraît également primordial que la commune de Saint-Martin-en-Bière se saisisse du fort potentiel touristique de la région afin de développer cette nouvelle filière.

#### 2.1.4. Equipements publics

La commune possède un niveau d'équipement satisfaisant pour un territoire rural déjà relativement bien connecté à des espaces urbains mieux équipés. Dans la période récente, la réalisation de nouveaux équipements ou l'aménagement d'équipements

existants ont renforcé l'animation du village. De plus, la réalisation de projets de qualité contribue à la mise en valeur architecturale de la commune.

### **2.1.5. Déplacements**

La commune de Saint-Martin-en-Bière est bien desservie par le réseau routier, tant à l'échelle territoriale large (proximité de l'autoroute A6, desserte à Paris) qu'à l'échelle locale (adéquation du réseau viaire existant, absence de problèmes particuliers en matière de circulation). De plus, la commune ne pâtit pas des nuisances des grands axes autoroutiers.

Son système de transport en commun offre des connexions avec la plupart des polarités (équipements, commerces, services) existants dans les communes environnantes, mais reste peu adapté aux migrations pendulaires des habitants travaillant en-dehors du territoire.

Concernant les modes de déplacements doux, l'absence de réseau structuré et sécurisé à l'échelle communale constitue un frein au développement de ces pratiques, ainsi qu'à l'affirmation d'un tourisme de promenade. L'accent est donc à mettre sur l'amélioration de la sécurité des usagers des modes de déplacements doux à travers la commune, notamment en lien avec le réseau de chemin de promenade de la forêt de Fontainebleau.

### **2.1.6. Eléments physique du site**

Les caractéristiques géologiques, topographiques, climatiques et hydrographiques ont façonné le territoire de manière à créer un milieu propice à la formation d'entités paysagères variées. Le plateau cultivé est rythmé par des accidents topographiques et des boisements qui viennent dessiner un paysage agricole de qualité.

Ces caractéristiques sont à préserver au maximum, afin de maintenir la qualité de ces paysages. Il s'agit notamment de prendre en compte le relief peu marqué d'une large

partie du territoire communal, qui donne d'autant plus d'importance au maintien des vues lointaines.

### **2.1.7. Biotopes et espaces caractéristiques**

Malgré son caractère agricole très marqué et la grande uniformité des terres cultivées, le territoire de la commune de Saint-Martin-en-Bière possède des atouts du point de vue écologique :

La proximité de la forêt domaniale de Fontainebleau, qui constitue un réservoir d'espèces animales et végétales rares et/ou très spécifiques, et dont certaines d'entre elles peuvent coloniser les milieux proches ;

La vallée du ru de Rebais, mosaïque de milieux humides au grand potentiel écologique ;

La plaine agricole, qui compte encore de nombreuses mouillères et la présence en hivernage du Busard Saint-Martin, très rare en Ile-de-France.

Ce patrimoine naturel doit non seulement être préservé, mais également mis en valeur dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire. A ce titre, la trame verte et bleue identifiée sur la base des milieux naturels d'intérêt écologiques constitue un support à la définition d'un projet d'ensemble, mêlant une approche environnementale à une approche de développement urbain.

### **2.1.8. Analyse urbaine et patrimoniale**

La commune de Saint-Martin-en-Bière possède des caractéristiques architecturales et paysagères d'une grande richesse, qui contribuent à définir l'identité de la commune au sein d'un territoire – la plaine de Bière – offrant un patrimoine vernaculaire et urbain de qualité.

Il conviendra de travailler finement l'insertion paysagère et architecturale des bâtiments futurs afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie rural, tout en répondant aux besoins d'évolution de la commune.

Par ailleurs, la protection du patrimoine devra être définie en fonction de l'évolution des éléments protégés au titre du POS.

### **2.1.9. Risques et nuisances**

Peu de nuisances sont répertoriées sur la commune de Saint-Martin-en-Bière. Le risque majeur reste celui des feux de forêt. Il doit être pris en considération dans le cadre des divers aménagements potentiels qui seraient envisagés en forêt ou en bordure de forêt. Le risque retrait-gonflement des argiles n'est prégnant qu'à Forges.

### **2.1.10. Réseaux**

#### *Assainissement*

Le réseau d'assainissement des eaux usées est de bonne qualité : le territoire urbanisé est presque intégralement couvert par l'assainissement collectif, l'assainissement à la parcelle se limitant à moins d'une dizaine de constructions. Par ailleurs, la station d'épuration ne fonctionne qu'à environ 60% de ses capacités, et dispose de possibilités pour augmenter son potentiel.

#### *Eaux pluviales*

Le réseau de collecte des eaux pluviales présente un certain nombre de limites, pouvant ponctuellement aboutir à des inondations dues à un trop-plein de ruissellement.

#### *Connexions numériques*

Le département de la Seine-et-Marne est pionnier dans la démarche de réduction de la fracture numérique. Actuellement, l'ensemble des Seine-et-Marnais peuvent accéder au moyen/haut débit.

La phase suivante est le déploiement du très haut débit Internet avec la construction du réseau de fibre optique. La commune de Saint-Martin-en-Bière est prioritaire sur ce point.

### **2.1.11. Qualité et préservation des ressources naturelles**

Bien que la ressource en eau soit importante, il convient d'œuvrer pour un partage équilibré de la ressource et favoriser sa protection vis-à-vis des pollutions.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif, des inquiétudes apparaissent au vu de l'état des cours d'eau et des nappes aquifères. Les efforts engagés sont donc à encourager et à poursuivre dans le domaine de l'assainissement et de la lutte contre les pollutions.

Des mesures sont également à mettre en œuvre afin de concourir à la diminution de la consommation énergétique et de l'émission des Gaz à Effet de Serre.

La problématique énergétique suppose enfin de mener une réflexion sur l'habitat et le développement des énergies renouvelables.

### **2.1.12. Energie**

L'énergie géothermique et l'exploitation de la biomasse offrent toutes deux un potentiel certain à Saint-Martin-en-Bière. Toutefois, les investissements actuellement nécessaires pour leur mise en place ne trouvent une justification que dans le cas d'un projet d'envergure, visant à alimenter en énergie un grand nombre de logements, ou des équipements publics de portée intercommunale.

Toutefois, dans le cas où ce type d'énergie serait tout de même développé, l'exploitation de la biomasse semble la plus pertinente.

L'énergie solaire peut elle être mise en œuvre à l'échelle des constructions individuelles, à la condition que l'intégration des panneaux solaires soit encadrée par des règles architecturales permettant de préserver le paysage et la qualité patrimoniale de la commune.

## **2.2. Objectifs du P.L.U. communal**

La municipalité souhaite tout d'abord maintenir les dynamiques de croissance démographique dont témoigne Saint-Martin-en-Bière ces dernières années. Cette croissance de la population répond au dynamisme global du territoire et à l'attractivité de la commune. C'est pourquoi ce développement démographique doit s'accompagner d'une adaptation de l'offre en équipements et du tissu économique, sans obérer la qualité des espaces naturels et agricoles.

### 3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

NOTE : Dans les tableaux suivants, les orientations directement attachées au champ de l'urbanisme, et donc transposées juridiquement dans les autres documents normatifs du PLU, sont indiquées en caractères normaux. Les orientations n'appartenant pas directement au champ de l'urbanisme mais participant à l'affirmation d'une vision communale sont indiquées en italique.

1. PERENNISER ET CONFORTER			
Emploi et tissu économique	Equipements publics	Démographie	Logement
<i>Pérenniser l'agriculture, activité traditionnelle du territoire</i>	<i>Pérenniser l'offre en équipement</i>	<i>Affirmer le développement démographique communal</i>	<i>Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les espaces agricoles et maintenir des accès adaptés aux exploitations et aux terres cultivées.</li> <li>Permettre l'évolution et la réhabilitation des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.</li> </ul>  <p><b>La ferme de Champs fait partie des domaines concernés.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la diversification des activités agricoles, notamment en permettant la transformation in situ.</li> <li>Valoriser l'activité équestre communale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre l'évolution des équipements et services, afin d'accompagner la croissance démographique de la commune, et poursuivre les efforts de valorisation des équipements publics actuels (nouveau préau, traitement paysager des espaces publics attenants). Les équipements identifiés correspondent à ceux recensés dans le cadre du diagnostic du PLU.</li> </ul>  <p><b>Le nouveau préau de l'école.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer le développement de la commune à travers une dynamique démographique relativement soutenue d'environ 0,8% de croissance moyenne annuelle jusqu'à l'horizon 2025, pour atteindre à cette date une population communale de 920 habitants environ ;</li> <li>Favoriser l'installation de ménages jeunes sur le territoire, afin de pérenniser le dynamisme démographique sur le long terme.</li> <li>Inscrire en zone AU (à urbaniser) un foncier permettant de répondre aux besoins de croissance à l'horizon 2025. Ce foncier devra respecter les exigences de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les possibilités offertes par la charte du PNR du Gâtinais français. Pour ces raisons, ce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adapter l'offre de logements et de terrains à bâtir afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures (typologies et tailles de logements adaptées notamment aux jeunes ménages et aux personnes âgées) : proposer une diversité de programmation par l'intermédiaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer une volonté de maintien du nombre actuel de classes de l'école du Menhir.</li> </ul>	foncier à urbaniser ne s'étendra pas sur plus de 1,5 hectare.	
<i>Favoriser l'implantation de commerces de proximité et la diversité des activités du territoire</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir et développer l'offre de commerces et services de proximité, garants de l'animation du village.</li> <li>Favoriser l'implantation d'un petit artisanat au sein de la commune, à travers la mixité fonctionnelle des tissus urbains, et à condition de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</li> <li><i>Développer le potentiel touristique de la commune, notamment à travers la valorisation de l'activité équestre et l'affirmation du réseau de chemins de promenade.</i></li> </ul>			

## 2. CONVERTIR ET ADAPTER

Déplacements	Morphologies urbaines et architecturales	Risque et nuisances, Réseaux	Préservation des ressources naturelles
<i>Favoriser les mobilités alternatives à l'usage de véhicules individuels</i>	<i>Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain constitué</i>	<i>Appréhender les risques et nuisances</i>	<i>Préserver et protéger les ressources naturelles</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter le système de transport en commun aux migrations pendulaires de la commune afin de faciliter l'accessibilité aux bassins d'emploi les plus proches.</li> <li>• Développer les systèmes de co-voiturage.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'urbanisation maîtrisée des dents creuses du bourg.</li> <li>• Encourager les possibilités de densification du tissu urbain et les reconversions, réhabilitations et rénovations des résidences secondaires, logements vacants ou bâtiments agricoles désaffectés.</li> <li>• En-dehors des espaces déjà bâtis, privilégier l'urbanisation en continuité de l'occupation bâtie existante.</li> <li>• Veiller à la cohérence de l'implantation des futures constructions, en rapport avec le bâti ancien (contigu ou proche), le réseau viaire, la trame verte et bleue, etc. notamment à travers la mise en place d'orientations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en considération les différents risques lors de la mise en œuvre des aménagements potentiels, notamment le risque Feu de forêt, et le risque Retrait-gonflement des argiles, prégnant à Forges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recommander, par des prescriptions particulières dans le règlement, le recours aux énergies renouvelables dans la construction et la réhabilitation : solaire, thermique, biomasse, géothermie.</li> <li>• Permettre et favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions.</li> <li>• Favoriser l'emploi de matériaux recyclables, d'origine locale, écologiques ou innovants, notamment dans le domaine de la construction.</li> </ul>
		<i>Intégrer les réseaux aux choix de développement</i>	

<p><b>Le parking de stationnement situé derrière la Mairie pourrait accueillir un point de rencontre « covoiturage ».</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structurer le réseau communal de sentes piétonnes, de cheminements doux et de chemins agricoles.</li> </ul>  <p><b>Saint-Martin-en-Bière et Macherin sont reliés par une voie dédiée aux déplacements doux. Cette voie n'est pas prolongée le long de la route de la Forêt, en direction du massif forestier de Fontainebleau.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter, étendre et aménager ce maillage dans le tissu urbain existant et les opérations futures, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> </ul>	<p>d'Aménagement et de Programmation adaptées pour les zones à urbaniser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la densité des projets urbains de la commune en proposant de nouvelles typologies de logements plus compactes, liées à des surfaces parcellaires adaptées pour les lotissements nécessaires à l'accueil des futurs habitants.</li> <li>• Favoriser le développement d'une architecture d'inspiration locale (volumes, matériaux, couleurs, revêtements, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appréhender les problèmes de débordement du réseau d'eau pluvial, notamment dans le cadre du développement de l'offre d'habitat.</li> <li>• <i>Profiter du déploiement du très haut débit Internet pour envisager un nouveau type d'activités économiques au sein de la commune (affirmation de l'économie tertiaire).</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Poursuivre les efforts dans le domaine de l'assainissement et de la lutte contre les pollutions des cours d'eau et des nappes aquifères.</i></li> <li>• <i>Assurer une gestion des déchets respectueuse de l'environnement.</i></li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3. RÉVÉLER

Éléments physiques du site	Biotores et biodiversité	Patrimoine
<p><i>Veiller au maintien de l'identité paysagère de la commune</i></p>	<p><i>Protéger et s'appuyer sur la trame verte et bleue</i></p>	<p><i>Défendre et valoriser les richesses du patrimoine bâti</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir la lisibilité des grandes entités paysagères qui structurent le territoire : la plaine agricole, les espaces boisés (notamment le massif de Fontainebleau), la vallée du ru Rebais et ses affluents, les espaces bâtis.</li> <li>Prendre en compte la qualité du grand paysage de Saint-Martin-en-Bière, et notamment les grandes ouvertures sur la plaine agricole, à travers la mise en application de cônes de vue protégés au titre de l'article L151-19.</li> </ul>  <p><b>Vue vers la ferme de Champs.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conserver les alignements plantés et les entités paysagères (haies, bois, prairies, parcs, jardins, vergers), et protéger les plus emblématiques d'entre eux dans le cadre de l'article L151-19. Sont repérés :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels remarquables de la commune recensés au titre des sites Natura 2000 (le Massif de Fontainebleau) et des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (les Marais d'Arbonne et le Massif de Fontainebleau).</li> <li>Maintenir les espaces végétalisés présents au sein de l'enveloppe du bourg par un zonage spécifique dans les documents graphiques et le règlement.</li> <li>Protéger l'ensemble des milieux humides : les mares, mouillères et les cours d'eau temporaires, garants de la richesse faunistique et floristique.</li> <li>Mailler et connecter les espaces agro-naturels existants, réservoirs de biodiversité, en préservant les corridors écologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les éléments du patrimoine urbain vernaculaire et les protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, notamment en préservant l'ambiance et les marqueurs historiques des espaces publics du centre bourg (calvaires, lavoir). Sont repérés : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'église ;</li> <li>Le menhir ;</li> <li>Le presbytère ;</li> <li>Un puits dans le bourg ;</li> <li>Une maison rue des Brandons ;</li> <li>La ferme du 34 rue des Francs-Bourgeois ;</li> <li>La ferme de Champs ;</li> <li>Le lavoir</li> <li>Le puits rue de la Liesserie ;</li> <li>Les trois calvaires du territoire, à Forges, Saint-Martin et Macherin.</li> </ul> </li> <li>Veiller à la qualité de l'entrée de ville côté Fontainebleau, au niveau de la route de la Forêt, afin de préserver les perspectives en direction du tissu ancien et les transitions entre urbanisation et espaces naturels.</li> </ul>

- L'alignement planté de noyers le long de la RD 50, en direction d'Arbonne-la-Forêt ;
- L'arbre remarquable (un noyer) à l'entrée de la ferme de Champs ;
- Les plantations de fruitiers à l'entrée du bourg de Saint-Martin ;
- Les deux chênes isolés le long de la RD11, au niveau de Macherin ;
- Le noyer isolé dans la plaine agricole, à l'ouest du haras des Brûlis.



**Alignement planté de noyers le long de la RD 50.**

- Affirmer l'importance de la coupure d'urbanisation entre le bourg et Macherin.

## 4. Cartographie du PADD