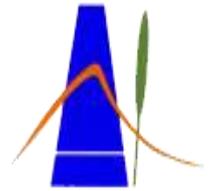




RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
MAIRIE DE SAINT-MARTIN-DU-TERTRE



Rapport de présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
PROJET DE  
MODIFICATION N°4

## I. Contexte

La Ville de Saint-Martin-du-Tertre a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 27 janvier 2016 par délibération n° 2016/5, modifié le 14 novembre 2016 par délibération n° 2016/91 et le 1<sup>er</sup> juin 2017 par délibération n° 2017/43 et le 2 février 2018 par délibération n° 2018/008. Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par la code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

## II. Cadre légal

Le projet ne répond pas à la définition de la "révision" définie par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant la création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet correspond dès lors à une "modification" en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

## III. Objet de la modification

### ***Renforcer l'attractivité économique et développer l'emploi de proximité***

La Ville de Saint-Martin-du-Tertre veut renforcer son attractivité économique et développer l'emploi de proximité. Pour cela elle souhaite permettre :

- une installation de commerce dans le centre-bourg. Le PLU en vigueur impose un commerce au niveau du 41 rue du Lieutenant Baude, alors qu'il n'y a pas d'attractivité commerciale faute de pouvoir offrir du stationnement ou une terrasse de restaurant. Il est proposé de reporter cette obligation de créer un commerce au 18 rue du Lieutenant Baude. Les deux propriétés appartiennent à la commune. Cette modification correspond aux orientations du PADD qui visent à renforcer l'attractivité économique et développer l'emploi de proximité.

### ***Encourager la mixité fonctionnelle et résidentielle***

*"Le centre-bourg de Saint-Martin-du-Tertre est un pôle qui accueille des équipements (scolaires, administratifs), des commerces et services (bar-tabac, boulangerie, épicerie, cabinet médical, pharmacie, restaurant, coiffeur, etc.) et des logements. Il constitue le pôle de vie et de convivialité du village.*

*La volonté communale est de soutenir et conforter les éléments d'attractivité du cœur de bourg par la préservation des services et commerces existants en empêchant leur changement de destination.*

*Le centre bourg est le pôle privilégié du maintien du tissu commercial de proximité. Cette orientation contribue également à diminuer les besoins en déplacements et à renforcer la solidarité villageoise."*

- une valorisation du sud de la commune dans le secteur du château de Franconville qui a une tradition d'activités liées à la santé, d'action sociale et culturelle. La modification consiste à donner une meilleure formulation et à offrir la possibilité de créer en plus des activités de santé et d'action sociale, les établissements d'enseignement. Cette orientation est également conforme au PADD :

*"La Ferme de Franconville qui regroupe des entreprises artisanales, ainsi que d'autres sites d'activités artisanales le long de l'allée de la Fontaine au Roy, face au château de Franconville et à proximité de la zone résidentielle "Les Près de Carnelle" assurent des emplois, des services et une économie pour la commune. Ces sites d'activités artisanales sont aujourd'hui bien implantés. En renforçant des sites existants, la commune aura l'occasion de valoriser son pôle artisanal et de susciter une synergie entre les entreprises."*

### ***Soulager les flux de déplacements de la traversée du village***

La Ville de Saint-Martin-du-Tertre, conformément au PADD, souhaite soulager les flux de déplacements de la traversée du village. Pour cela, elle propose de modifier certaines règles :

- Souplesse d'implantation des constructions par rapport à l'alignement dans la zone UA pour permettre la création de places de stationnement.
- Mise à jour des normes de stationnement répondant aux destinations règlementées en application de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme pour que les activités soient bien identifiées et non sujettes à interprétation.

### ***Valorisation de la Maison forestière - Soutenir et conforter un tissu commercial dans le centre-bourg***

Le centre-bourg de Saint-Martin souffre du passage de la RD85. Voie principale historique traversant la commune dans le sens Est/Ouest, elle est très empruntée par l'ensemble de la population, les bus et le trafic de transit des déplacements pendulaires. L'hypothèse de la création d'un commerce ou d'un lieu de services lié au tourisme sur la rue du Lieutenant Baude est assurément mieux positionnée sur le terrain communal de la "Maison forestière" que sur le site de "l'Auberge de Carnelle".

L'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale concernés sur le document graphique par le biais de symboles et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

Il est donc proposé de déplacer l'obligation du 41 rue du Lieutenant Baude, sur la construction située 18 rue du Lieutenant Baude. Le Règlement et le plan de zonage seront modifiés pour tenir compte de ce changement.

### ***Modifier des erreurs d'écritures entraînant des ambiguïtés du Règlement***

#### **IV. La modification n°4 du PLU entraîne la modification des documents suivants :**

- Les plans de zonage
- Le règlement de la zone UA du PLU (Art. UA6 et UA12)
- Le règlement de la zone UB du PLU (Art UB6 et UB9)
- Le règlement de la zone Nf du PLU (Art. Nf 2.4)
- Le règlement de la zone Nmh du PLU (Art.2.6)
- L'annexe du règlement portant sur les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme
- L'annexe du règlement portant sur les normes de stationnement

## TABLE DES MATIÈRES

|   |   |
|---|---|
| I. CONTEXTE.....  | 2 |
| II. CADRE LÉGAL .....   | 2 |
| III. OBJET DE LA MODIFICATION .....   | 2 |
| IV. LA MODIFICATION N°4 DU PLU ENTRAÎNE LA MODIFICATION DES DOCUMENTS<br>SUIVANTS : ..... | 4 |

PROJET