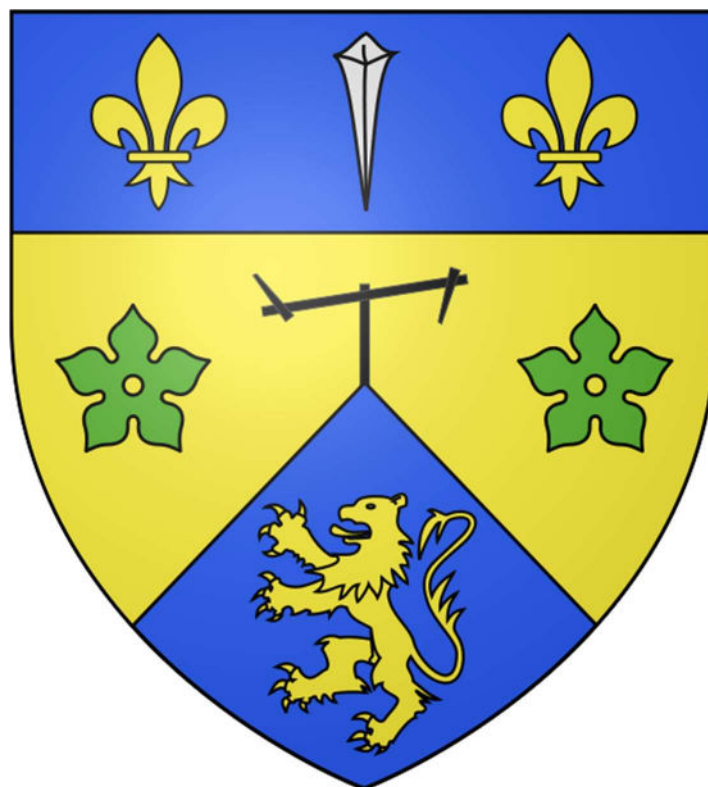


COMMUNE DE SAINT MARTIN du TERTRE
MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 22000023 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 OCTOBRE AU 03 NOVEMBRE 2022
RAPPORT d'ENQUETE
16 NOVEMBRE 2022

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire de Saint Martin du Tertre
Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

AVANT PROPOS :

Rappel du rôle de l'enquête publique et du commissaire enquêteur

Cette introduction a pour but de préciser, pour le public non familier des procédures administratives et notamment des enquêtes publiques, le contexte de ces enquêtes et le rôle du commissaire enquêteur.

La procédure d'enquête publique concerne les opérations définies par l'article L 123-2 du code de l'environnement, c'est-à-dire tous les projets ou plans et programmes ayant un impact sur l'environnement au sens large, naturel ou humain, qu'ils soient portés par de personnes publiques ou privées, élaborés à partir des études techniques préalables nécessaires pour en démontrer la faisabilité et en identifier les impacts et, en général, après une phase de concertation avec le public.

L'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) ainsi que leur révision ou, dans certains cas, leur modification sont concernés par cette procédure.

Lors de cette enquête, toute personne ou organisme directement concerné ou pas, peut exprimer son avis sur le projet, émettre des observations ou faire des propositions contradictoires, qu'elle consignera sur un registre papier ou sur un registre dématérialisé.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur doit entendre toute personne qui le souhaite, il est chargé de recueillir ces avis, écrits ou oraux, de les analyser et d'en faire la synthèse puis de les transmettre au porteur du projet afin qu'il en tienne compte dans son projet final.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif, à partir d'une liste d'aptitude départementale.

Ce n'est pas un « expert » des sujets soumis à l'enquête, mais il doit disposer des compétences lui permettant de comprendre et analyser les opérations soumises à l'enquête.

Il doit être indépendant, avoir le souci de l'intérêt général, être sensible aux problèmes liés à l'environnement, et être capable d'apprécier l'acceptabilité sociétale et/ou environnementale du projet soumis à l'enquête.

Il doit s'assurer que l'information du public est la plus large et la plus adaptée possible.

A l'occasion des permanences, il doit être apte à aider le public à la compréhension de sujets qui peuvent être complexes sur le plan technique ou réglementaire.

En fin d'enquête, dans le délai d'un mois, le Commissaire Enquêteur remet son rapport au porteur de projet et à l'administration compétente. Ce rapport est public.

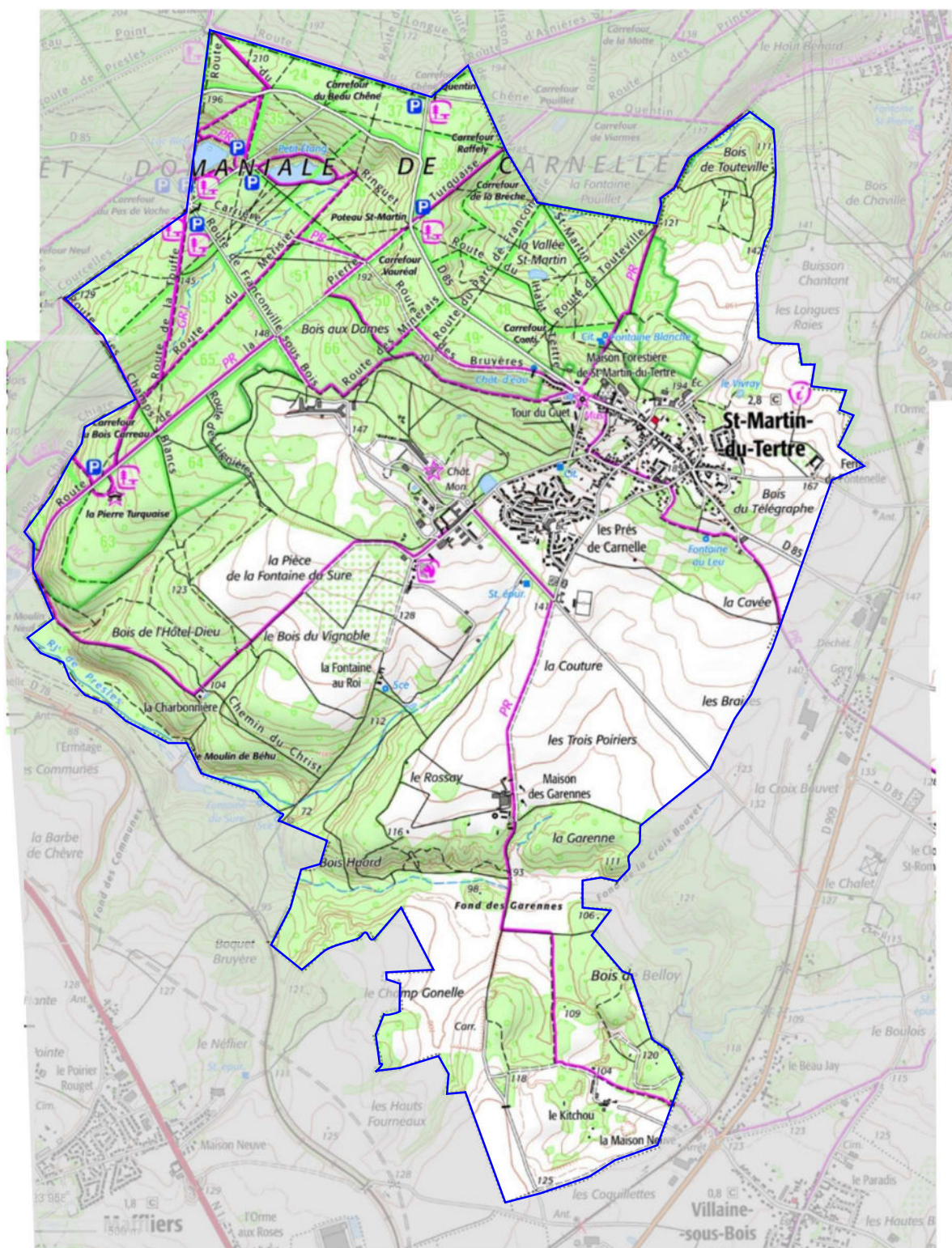
Ce document comporte deux parties indépendantes :

- Le rapport proprement dit qui est une retranscription fidèle du déroulement de l'enquête et l'analyse et la synthèse de toutes les observations du public et des réponses du porteur de projet.
- Les conclusions du commissaire enquêteur : son avis personnel et motivé. Cet avis peut être favorable, favorable sous réserve, ou défavorable.

Cet avis reste consultatif : les décisionnaires du projet restent libres de suivre ou non cet avis.

Table des matières

.....	3
1 GENERALITES. CONTEXTE DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :	4
1.1 Contexte et objet de l'enquête :	4
1.2 Présentation du projet de modification :	5
1.3 Examen du dossier soumis à l'enquête.....	6
1.3.1 Liste des pièces du dossier :	6
1.3.2 Examen du dossier.....	6
2 ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	9
2.1 Préparation de l'enquête	9
2.2 Publicité légale.....	9
2.3 Période de l'enquête :	10
2.4 Après la période de l'enquête :	11
3 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :	11
4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	11
5 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	12
CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	13
1 Rappel du contexte général de la modification n° 4 du PLU :	16
1.1 Contexte et objet de l'enquête publique :	16
1.2 Procédure d'élaboration du dossier de modification :	16
2 Déroulement de l'enquête, avis du public et des PPA:	16
3 Conclusions : avis du commissaire enquêteur :	17
3.1 Procédure :	17
3.2 Contenu du dossier :	17
3.3 Le projet de modification :	17
Avis du commissaire Enquêteur.....	18



La commune de Saint Martin du Tertre

D'après carte topographique IGN 1/25 000

1 GENERALITES. CONTEXTE DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE :

1.1 Contexte et objet de l'enquête :

La commune de Saint Martin du Tertre a approuvé son PLU, en remplacement du POS, le 27 Janvier 2016.

Depuis cette date, le PLU a été modifié à trois reprises :

Le 14 Novembre 2016, le 1^{er} Juin 2017 et le 02 Février 2018.

Par une délibération en date du 06 Février 2021, le Conseil Municipal a décidé la modification n°4 du PLU, qui constitue l'objet de cette enquête publique.

Cette modification a pour objectif principal « d'encourager le développement économique, d'améliorer la traversée du village et de corriger des erreurs ou des ambiguïtés d'écritures dans le règlement actuel ».

Ce projet ne répond pas à la définition d'une révision au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme. En effet :

- Il reste conforme aux orientations du PADD
- Il ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle,
- Il ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des paysages ou des milieux naturels et n'est pas de nature à induire des risques graves de nuisances
- Il n'ouvre pas à l'urbanisation d'une zone à urbaniser non ouverte dans les 9 ans de sa création

Dans le cas présent, il s'agit d'une modification « de droit commun » visant à faire évoluer le règlement sur quelques points particuliers ou de le corriger afin d'en clarifier sa compréhension.

Ce projet est donc soumis à enquête publique « environnementale »

Le projet a été élaboré par la Commune sans avoir recours à un bureau d'étude, en raison de la relative simplicité des modifications projetées.

La procédure d'élaboration de cette modification n'a pas fait l'objet de concertation préalable.

Cette concertation aurait été nécessaire si une évaluation environnementale avait été demandée par la MRAE (CF art L103-2 du Code de l'Urbanisme).

Le document a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) à deux reprises, le 02 Septembre 2021 et le 06 Janvier 2022.

La seconde transmission é été faite pour tenir compte d'une erreur de surface dans la modification du zonage de la zone Nf.

A l'issue de la transmission du projet aux PPA, il n'a pas été organisé de réunion d'examen conjoint avec les PPA.

La MRAE n'a pas été sollicitée pour un examen au cas par cas de cette modification au début de la procédure d'élaboration, avant la proposition d'examen par les Personnes Publiques Associées.

Cet examen a été réalisé à posteriori, et n'a pas donné lieu à une obligation d'évaluation environnementale.

Le 05 Mai 2022, M. le Maire de Saint Martin du Tertre a sollicité le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise pour la désignation d'un commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLU de la commune.

Le 11 Mai 2022, j'ai été désigné par M. le Président du Tribunal pour diligenter cette enquête.

Le 23 Juillet, la commune a transmis à l'Autorité Environnementale son dossier d'examen au cas par cas.

En réponse, le 28 Août 2022, la MRAE a prononcé sa conclusion de dispense d'évaluation environnementale.

Le 06 Septembre 2022, en concertation avec le commissaire enquêteur, le maire a pris l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 03 Octobre au 03 Novembre 2022.

Commissaire enquêteur :

La procédure n'a pas été réalisée selon l'ordre chronologique établi (en commençant par l'examen au cas par cas).

Cependant, la décision de la MRAE dispensant ce projet d'évaluation environnementale ne remet pas en cause l'organisation des phases suivantes de la procédure, ni la bonne information du public.

1.2 Présentation du projet de modification :

Le projet de modification porte sur 7 points principaux qui tous restent cohérents avec les orientations du PADD

- Modification du règlement en zone UA : règles d'implantations des constructions à l'alignement (Article 6),
- Mise à jour des normes de stationnement, en application de l'article R151-27 du CU, et regroupées dans une annexe spécifique au règlement général
- Modification du règlement de la zone Nm, article 2.6, permettant les constructions d'établissements et les activités d'intérêt collectif et de services publics d'enseignement.
- Modification du zonage N avec la mise en place d'une zone Nf d'une surface de 4884 m², sur le secteur de la maison forestière.
- Modification du règlement de la zone Nf : y est ajouté la possibilité d'extension du bâti existant pour une superficie de 150 m² maximum.
- Le déclassement de « l'Auberge de la Carnelle » 41 rue du Lieutenant Baude, protégé au titre de l'article L123-1-5-II-5° « diversification commerciale » pour le reporter sur ma maison forestière (14 rue du Lieutenant Baude)
- Modification, en zone UB, de la règle de densité pour la création de logements aidés .

1.3 Examen du dossier soumis à l'enquête

1.3.1 Liste des pièces du dossier :

Le dossier soumis à l'enquête comporte :

- Dossier « pièces administratives », comprenant :
 - Les actes municipaux : délibération de décision de modification du PLU, arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - Acte désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
 - Les avis des PPA
 - L'avis de la MRAE
 - Copie du flyer distribué dans les boîtes à lettres
 - Copie de l'affiche
 - Copies des annonces légales publiées dans les deux journaux
- Notice de présentation « modification n°4 »
- Rapport de présentation « modification n° 4 »
- Règlement écrit complet avec ses annexes
- Règlement graphique 1 « Planche territoire »
- Règlement graphique 2 « Planche centre -bourg »

1.3.2 Examen du dossier

➤ **Rapport de présentation :**

Ce rapport est extrêmement succinct, 3 pages.

Il rappelle le cadre légal, et expose les objectifs qui justifient la modification projetée :

- Renforcer l'attractivité économique et développer l'emploi de proximité
- Encourager la mixité fonctionnelle et résidentielle
- Soulager les flux de déplacements de la traversée du village
- Valoriser la Maison Forestière – Soutenir et conforter un tissu commercial dans le centre bourg
- Modifier des erreurs d'écritures entraînant des ambiguïtés du règlement

➤ **La notice de présentation :**

Il s'agit également d'un document relativement synthétique qui détaille les modifications projetées et explique comment celles-ci répondent aux objectifs définis dans le rapport.

- Modification et transfert de la protection de « l'Auberge de la Carnelle » située 41, rue du Lieutenant Baude au titre de l'article L 123-1-5-II-5° CU pour la transférer sur la Maison forestière.
Cet article a été abrogé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 Septembre 2015, articles 12 et 13 : cette modification est donc sans objet.
- Modification du zonage N autour de la maison forestière, définition du périmètre :
Le zonage Nf proposé porte sur les parcelles B1 en totalité (intégrant les parcelles B1653 & 1654 déjà construites), et sur les parcelles B3 et B4 pour partie.

Selon son découpage graphique, la superficie proposée pour la nouvelle zone Nf est erronée.

En effet, elle ne tient pas compte de la surface totale de la parcelle B1 (1400m² et non 904 m²) et ne prend pas en compte une petite partie de la parcelle B4.

Le calcul réalisé par mes soins sur Géoportail donnerait une surface d'environ 5600 m² au lieu de 4484 m²



- Modification du règlement du zonage Nf :
Elle ouvre la possibilité d'extension des bâtiments existants pour une superficie de 150 m². En conséquence, la restauration de la maison forestière pourra plus aisément permettre l'implantation des activités permises par le règlement dans ce zonage (article 2.4). Elle offre, par sa proximité avec le centre bourg (moins de 400m), la possibilité de renforcer son tissu commercial ou de services.
- Modification du règlement de la zone UA :
Elle concerne les constructions en retrait de l'alignement, qui désormais ne peuvent être édifiées à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes. Ceci doit permettre la possibilité de créer des emplacements de stationnement sur l'unité foncière, dans une zone où le stationnement public est insuffisant.
- Modification du règlement de la zone UB 9 : Emprise au sol
Elle concerne la limite d'emprise au sol en cas de création de logements aidés. L'article 9.3 Cas particuliers du règlement actuel ainsi rédigé « *la limite d'emprise au sol ne s'applique pas en cas de création de logement aidés* » est supprimé. Il est remplacé dans l'article 9.1 Dispositions générales par la règle suivante :
« La limite d'emprise au sol en cas de création de logements aidés est majorée de 10 points, soit 50 % ».

L'article 9.2 « dispositions particulières au secteur UBj » est inchangé, bien qu'il soit surligné en jaune dans le nouveau règlement

– Modification du règlement de la NmH :

Elle consiste, pour plus de clarté, à ajouter à l'article 2.6 que « *sont admises les constructions d'établissements d'intérêt collectif et service public d'enseignement, de santé et d'action sociale* ».

Le sens de cette modification porte essentiellement sur la possibilité d'ouvrir cette zone aux activités d'enseignement, ce qui n'était pas le cas dans le règlement actuel.

– Normes de stationnement :

Dans le règlement actuel, les normes de stationnement sont précisées en article 12 de chaque zone.

Dans le règlement proposé, les articles 12.2 & 12.3 sont supprimés dans leur rédaction et sont renvoyés à l'annexe « Normes de stationnement » qui détaille les conditions de stationnement à réaliser en fonction de la destination des constructions.

Cette organisation est plus logique, et facilite grandement la lecture du règlement.

La seule modification par rapport au règlement actuel concerne la zone UB.

La règle du nombre de places de stationnement à créer dépendait d'une surface inférieure ou supérieure à 70 m² de construction de surface de plancher : celle-ci est modifiée à 100 m², comme en zone UA.

➤ **Le règlement :**

Le règlement modifié est proposé dans sa globalité.

Toutes les modifications proposées sont surlignées en jaune, pour faciliter la lecture et la compréhension.

Certaines modifications viennent en remplacement de « ... », sans que l'ancienne rédaction n'apparaisse.

Pour une meilleure compréhension, il eût parfois été utile de la maintenir en la barrant. (Par exemple art 9.3 de la zone UB)

Les 9 éléments de la diversification commerciale identifiés au titre de l'article L 123-1-5-II-5° du CU devraient être supprimés (article caduc).

➤ **Le règlement graphique :**

Le règlement est proposé en deux plans : l'ensemble du territoire à l'échelle 1/6000^{ème}, et le centre-bourg au 1/300^{ème}.

Ces deux plans sont illisibles et inutilisables pour le grand public qui cherche à situer sa propriété en centre-bourg : voir ci-après observations du commissaire enquêteur

2 ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Le dossier d'élaboration du PLU a été réalisé par le personnel de la commune, sans le concours d'un bureau d'études.

2.1 Préparation de l'enquête

Le Tribunal Administratif m'a désigné Commissaire enquêteur le 11 mai 2022.

J'ai immédiatement pris contact avec la commune pour obtention des documents et prise de rendez-vous de présentation

Le 16 Juin 2022 : rendez-vous en mairie avec M. Pichery, Maire, M. Tinet, DGS, M. Businelli adjoint à l'urbanisme et Mme Barbou responsable urbanisme.

Présentation du projet en salle : au cours de l'examen de la procédure, je constate que l'avis de la MRAE concernant la nécessité d'une évaluation environnementale n'a pas été requis.

La commune me soutient que ce document n'est pas nécessaire pour une modification de droit commun de PLU.

Visite de la commune, notamment le site de la Maison Forestière, l'Auberge de la Carnelle, le secteur du château de Franconville et la zone NmH.

A la suite de cette réunion, j'ai rapidement pris contact avec les services de la DDT pour vérifier le point de procédure concernant l'avis de la MRAE.

La DDT me confirme qu'un dossier d'examen au cas par cas à soumettre à l'Autorité Environnementale est nécessaire, et se charge de se mettre en contact avec la commune pour élaborer ce dossier. (Cf copie du mail de la DDT à la commune ce sujet)

Le dossier d'examen au cas par cas a été proposé à l'AE le 23 Juillet.

La décision de la MRAE dispensant cette modification d'évaluation environnementale a été prise le 25 Août 2022.

Cette décision justifie à postériori l'absence de concertation préalable.

En concertation avec la commune, nous avons alors préparé l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et fixé les dates de permanence.

Le 21 Septembre, rendez-vous en mairie pour préparer les pièces du dossier qui sera soumis à l'enquête.

Le 28 septembre, visite en mairie pour l'organisation de la salle de permanence, mise en place du poste informatique, vérification de l'affichage.

2.2 Publicité légale

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été repris sur l'affichage jaune A2, et dans les annonces légales dans la presse.

L'affichage a été réalisé sur tous les panneaux communaux, et complété par une affiche sur l'Auberge de la Carnelle, et sur le site de la Maison Forestière, pendant toute la durée de l'enquête.

Les parutions dans la presse locale ont eu lieu dans le Parisien et dans la Gazette du Val d'Oise, respectivement les 13 et 14 septembre pour la première parution et le 05 Octobre pour la seconde. (Copie des attestations de parution ci-après)

La publicité légale a été complétée par l'information sur le panneau lumineux de la commune, place de la mairie, et par un flyer distribué dans toutes les boîtes à lettres du village, reprenant le texte des annonces légales.

2.3 Période de l'enquête :

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Saint Martin du tertre, dans la salle du Conseil, séparé des bureaux de la mairie par un couloir, pouvant servir de salle d'attente en cas de visites multiples, ou, si besoin, pour faciliter les règles distanciées.

Afin de délivrer une information claire, des panneaux d'affichage ont permis d'exposer les deux plans de zonage du PLU (territoire global et centre-bourg).

Un ordinateur était à disposition du public, dans la salle de permanence, pour lui permettre de consulter les documents soumis à l'enquête ou exprimer ses observations par mail.

Le dossier papier pour consultation et le registre des observations étaient tenus à disposition du public dans cette même salle.



J'ai tenu quatre permanences, au cours desquelles j'ai reçu 08 visiteurs :

- Jeudi 13 Octobre de 9 h 00 à 12 h 00, 3 personnes
- Samedi 22 Octobre de 9 h 00 à 12 h 00 2 personnes
- Jeudi 27 Octobre de 15 h 00 à 19 h Aucun visiteur
- Jeudi 03 Novembre de 14 h 00 à 17 h 30, 3 personnes

Le registre a été clos en présence de M. le Maire.

Toute l'enquête s'est déroulée de manière sereine et détendue, avec des échanges toujours agréables et constructifs.

2.4 Après la période de l'enquête :

Le Mardi 08 Novembre, à 10 h 00, en mairie de Saint Martin du Tertre, en présence de M. Businelli, de Mme Barbou et de M. Tinet, j'ai remis à M. le Maire et commenté le PV de synthèse des observations, en un exemplaire papier.

Ce PV regroupe les observations du public, les remarques des PPA, ainsi que les observations du commissaire enquêteur. En annexe, sont jointes les copies du registre et des observations émises.

La copie intégrale de ce PV de synthèse est annexée au présent rapport.

Les remarques formulées ne remettant pas en cause les objets du projet de modification, la demande d'un mémoire en réponse ne m'a pas semblé nécessaire. (Cf courrier de remise en annexe)

En conclusion, les procédures d'Enquête publique et de publicité légale ont été réalisées de manière tout à fait conforme aux prescriptions réglementaires du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement.

3 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

33 PPA ont reçu pour avis le projet de modification n°4, pour la plupart à deux reprises le 02 Septembre 2021 et le 06 Janvier 2022. (Liste ci-après)

Seules 4 ont répondu : la DDT, le Conseil Départemental, la Mairie de Presles et le Centre Régional de la Propriété Forestière.

Aucune n'a émis de remarque.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

La majorité des personnes sont venues consulter le projet de modification pour savoir si celui-ci avait une incidence sur leur propriété.

Seules 3 observations ont été formulées : une dans le registre, une par mail (doublée d'un courrier), la troisième sous forme de courrier remis au main propre lors de la dernière permanence.

Aucune des remarques formulées ne portent sur des points concernant directement les modifications objet de cette procédure.

- L'observation consignée dans le registre porte sur l'illisibilité des plans mis à disposition du public. Elle reflète les difficultés que ces personnes ont eues à resituer leurs propriétés.
Le commissaire enquêteur partage ce point de vue (Cf commentaires ci-après)
- Le mail, émanant de l'ancien Maire de Saint Martin, porte sur le devenir du bâtiment de l'Auberge de la Carnelle : il souhaite que ce bâtiment soit réhabilité (ou reconstruit) avec une vocation économique et commerciale, et non en parking.

Le commissaire enquêteur :

Cette observation ne concerne pas l'objet de la modification proposée concernant l'Auberge de la Carnelle, celle-ci ne consistant qu'à « déclassifier » ce bâtiment au titre de la diversification commerciale, art L 123-1-5-II-5° CU.

Réglementairement, ce classement est caduc, l'article en référence ayant été abrogé par l'ordonnance 2015-1174 du 23 Septembre 2015.

Il appartient au Conseil Municipal de décider du devenir de ce bâtiment en respect des règles définies par le PLU dans la zone UA auquel il appartient.

- Le document remis en main propre émane d'un promoteur immobilier qui renouvelle une demande de permis de construire au n° 30 de la rue Gabriel Péri.
Plus précisément cette demande porte sur la possibilité de construire en fond de parcelle, alors que le règlement actuel de la zone UB n'autorise ces implantations que sur une bande de 35 m le long de la voie.
Le pétitionnaire explique que cette inconstructibilité est contraire aux préconisations de densification, et évoque la « friche » à entretenir à la charge des occupants du bâtiment en façade de la parcelle.

Le commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone UB dans laquelle se situe cette demande ne fait pas l'objet d'une modification dans le cadre de cette enquête.

Même si les arguments évoqués (friche, entretien, densification) peuvent avoir du sens, c'est le règlement du PLU actuel qui s'applique.

5 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La seule observation concerne le règlement graphique.

A chacune des visites, la difficulté, tant pour le commissaire enquêteur que pour le public, a été de pouvoir situer sur le plan la ou les propriétés des visiteurs.

Les plans de zonage constituent le règlement graphique du PLU modifié. Il est en général le premier élément consulté par le public.

Leur lecture doit donc être parfaitement accessible à toute personne, même non habituée, désirant situer sa ou ses propriétés dans le plan de zonage.

- Les plans proposés ne sont pas lisibles, en particulier les zones urbaines UA & UB : un fond beaucoup trop sombre masque complètement les informations du fond de plan, les limites parcellaires, les voiries, voire certains n° de parcelles
- Les plans ne sont pas disposés avec le Nord en haut du plan, ce qui en perturbe la lisibilité, notamment pour faire le lien avec les plans cadastraux ou Géoportail de l'Urbanisme. Les plans du PLU actuel sont par contre correctement orientés : on peut donc se demander ce qui justifie cette modification.
- Un certain nombre de numéros de parcelles sont manquants.

Par ailleurs, lors des permanences, certaines questions du public ont porté sur la compréhension des plans de zonage et m'ont conduit à examiner plus en détails ces plans et à constater des erreurs de cartographie.

Ces erreurs ne concernent pas les objets de la présente modification du PLU, mais sont probablement révélatrices d'omissions de mise à jour au gré des différentes modifications effectuées.

Sans prétendre avoir fait un examen exhaustif, je signalerai notamment, à titre d'exemple :

- L'emplacement réservé n°4 n'est pas identifié par une étiquette. Situé en zone UB il est difficilement perceptible et identifiable.
- Les emplacements réservés n°2 et 4 seraient caducs.
- Le patrimoine bâti remarquable est identifié sur le plan par des étoiles. Certaines localisations paraissent erronées.

Ainsi, le bâti n° 6 est positionné sur la parcelle 1131, comme dans le règlement écrit. Manifestement, la description de ce bâti correspond à celui de la parcelle voisine n° 1132 et à la description détaillée et aux photos illustrant initialement le POS.

Je suggérerai donc que ces plans soient améliorés dans leur graphisme pour en permettre une réelle lisibilité, correctement orientés comme ils l'étaient dans le précédent PLU, complétés pour une identification exhaustive du parcellaire, et corrigés des erreurs manifestes en lien avec le règlement écrit.

Fin de la première partie, Rapport d'enquête

Suite du document :

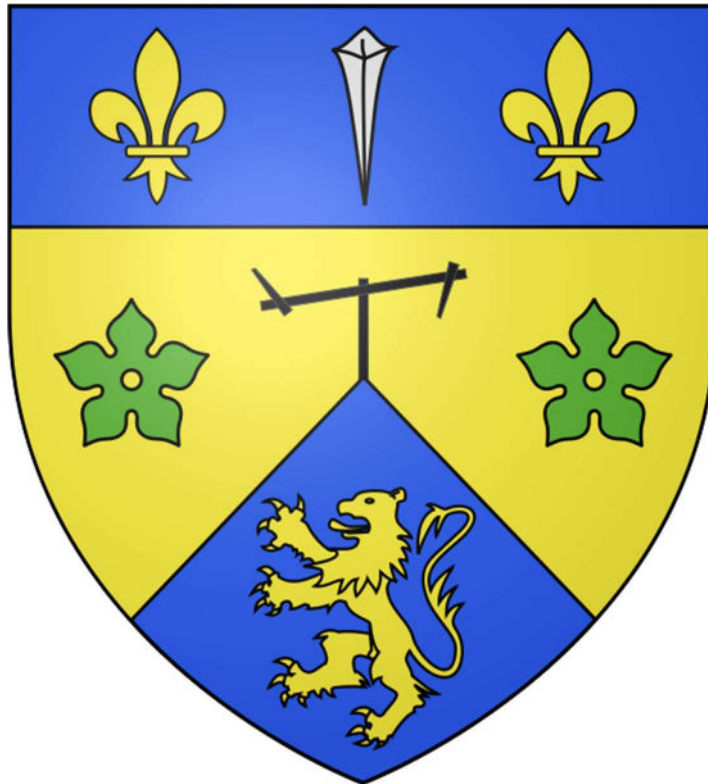
CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait à Corneilles en Parisis, le 16 Novembre 2022

Christian OUDIN, commissaire enquêteur

COMMUNE DE SAINT MARTIN du TERTRE
MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 22000023 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 OCTOBRE AU 03 NOVEMBRE 2022

CONCLUSIONS MOTIVEES
16 NOVEMBRE 2022

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire de Saint Martin du Tertre

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

Table des matières

1	Rappel du contexte général de la modification n° 4 du PLU :	16
1.1	Contexte et objet de l'enquête publique :	16
1.2	Procédure d'élaboration du dossier de modification :	16
2	Déroulement de l'enquête, avis du public et des PPA:	16
3	Conclusions : avis du commissaire enquêteur :	17
3.1	Procédure, contenu du dossier :	17
3.2	Le projet de modification :	17
	Avis du commissaire Enquêteur	18

1 Rappel du contexte général de la modification n° 4 du PLU :

1.1 Contexte et objet de l'enquête publique :

La modification n°4 du PLU de Saint Martin du Tertre est destinée à :

- Modifier quelques points de règlement en zone UA, UB, Nf et NmH
- Modifier une partie du zonage N, en zone Nf, pour permettre de modifier la destination de la maison forestière, propriété de la commune.
- Corriger des ambiguïtés dans la rédaction de l'actuel règlement
- Clarifier les normes de stationnement, par une meilleure présentation dans le règlement écrit.

Les modifications du règlement ont des objectifs propres :

- En zone UA, la modification des règles d'implantations doivent permettre de faciliter la création de place de stationnement en domaine privé
- En zone UB il s'agit de préciser l'emprise au sol des constructions aidées
- En zone NmH, le règlement précise que la destination des constructions est ouverte aux établissements d'enseignement.
- En zone Nf, les possibilités d'extension des constructions existantes sont portées à 150 m², pour permettre la réhabilitation de la maison forestière et faciliter son changement de destination (commerce, services, tourisme...)

1.2 Procédure d'élaboration du dossier de modification :

L'élaboration de ce projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

Le projet a été notifié à 33 PPA.

Seules 4 ont fait connaître une réponse sans remarque, ce qui n'a pas justifié l'organisation d'une réunion d'examen conjoint des PPA.

L'élaboration de cette modification n'a pas suivi les étapes prévues par la réglementation : l'examen au cas par cas, destiné à diagnostiquer le besoin éventuel d'une évaluation environnementale n'a pas été réalisé au début de la procédure, mais en fin de parcours, suite à la suggestion du commissaire enquêteur et confirmée par la DDT.

Bien qu'arrivant en fin de procédure, l'avis de la MRAE dispensant ce projet d'évaluation environnementale ne remet pas en cause les phases d'élaboration précédentes et conforte la non nécessité d'une concertation préalable.

Les aspects environnementaux ne peuvent être entachés d'insuffisance et l'information du public n'a pas connu de négligence.

C'est pourquoi nous avons maintenu l'organisation de l'enquête publique après l'avis de la MRAE.

2 Déroulement de l'enquête, avis du public et des PPA:

L'enquête publique a porté sur une durée de 32 jour calendaire du 03 Octobre au 03 Novembre inclus. La publicité légale a été maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai tenu 4 permanences au cours desquelles 08 personnes se sont présentées. Ce faible nombre est révélateur du peu d'intérêt qu'a suscité cette enquête parmi la population de la commune.

La majorité des personnes sont venues pour vérifier si la modification projetée pouvait avoir une incidence sur leur propriété.

Une remarque de l'ancien Maire de la commune exprime un avis quant au devenir de l'Auberge de la Carnelle : ce n'est pas l'objet de la modification du PLU.

En conséquence, aucune opposition n'a donc été émise à l'égard des modifications proposées.

3 Conclusions : avis du commissaire enquêteur :

3.1 Procédure :

Bien que la procédure d'élaboration de cette modification n'ait pas été conduite selon le « rythme » prévu par la réglementation, (examen au cas par cas en fin de procédure), la dispense d'évaluation environnementale décidée par la MRAE valide les étapes précédentes.

En conséquence, ni les aspects environnementaux, ni l'information du public ne sont entachés d'insuffisance ou de négligence.

3.2 Contenu du dossier :

Sur la forme, le dossier soumis à l'enquête, compte tenu de la relative importance des modifications projetées, est succinct, mais complet et explicite, notamment par la reprise intégrale du règlement écrit, avec identification visuelle claire des modifications apportées.

Par contre, s'agissant du règlement graphique, les quelques visites lors des permanences ont montré les difficultés de lecture des plans de zonage, des défauts d'indications (n° de parcelles), des erreurs cartographiques ou des indications caduques.

3.3 Le projet de modification :

Aucune des modifications proposées n'est contraire aux orientations définies dans le PADD.

Aucune de ces modifications n'a fait l'objet d'opposition, tant de la part des PPA que du public.

Toutes visent à améliorer le PLU existant et répondent à des préoccupations locales et d'intérêt général, notamment :

- Redynamisation du centre bourg avec la réhabilitation de la maison forestière,
- Mesures destinées à améliorer le stationnement très problématique en centre bourg,

L'aspect environnemental n'est impacté que par la modification de zonage N en Nf sur une superficie réduite.

Il s'agit de la parcelle de la maison forestière, dont la réhabilitation aura un effet positif en mettant fin à son enfrichement incontrôlé en bordure du centre bourg.

En conséquence,

Avis du commissaire Enquêteur

**J'émet un avis favorable au projet de modification n° 4 du PLU de Saint
Martin du Tertre**

Avec la réserve suivante :

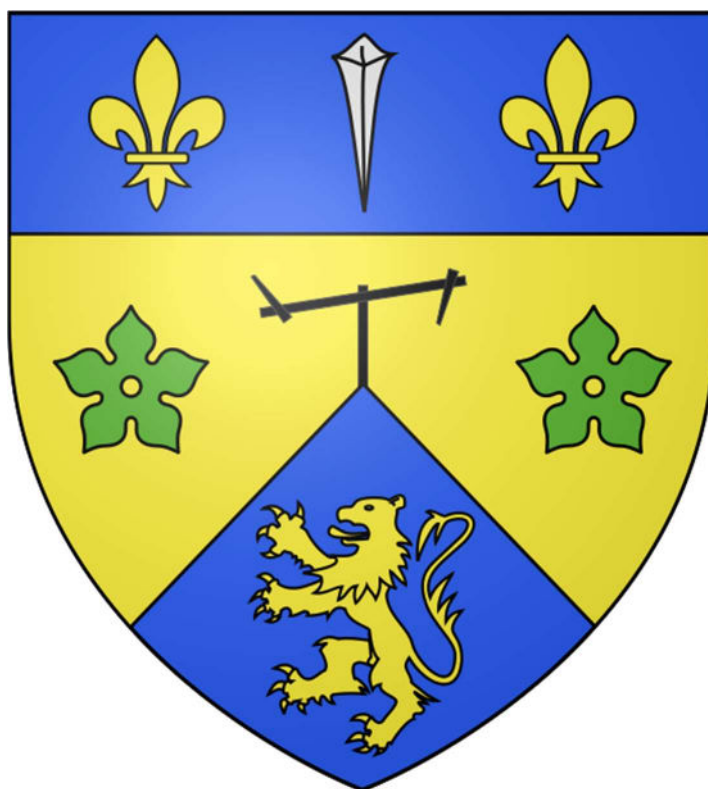
*Avant l'approbation de cette modification,
Le règlement graphique devra être entièrement repris, pour être rendu lisible par tous,
Corrigé des défauts d'indications, des erreurs ou des indications obsolètes, en cohérence
avec le règlement écrit*

Fait à Cormeilles en Paris le 16 Novembre 2022

Christian OUDIN, commissaire enquêteur

COMMUNE DE SAINT MARTIN du TERTRE
MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 22000023 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 OCTOBRE AU 03 NOVEMBRE 2022

ANNEXES
16 NOVEMBRE 2022

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire de Saint Martin du Tertre

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

Modification n°4 du PLU de St Martin du Tertre
Novembre 2022 – Ch. Oudin

Dossier E22000023/95

p. 1

Table des matières

1. Copie du mail de la DDT : examen au cas par cas :.....	3
2. Liste des PPA contactées :	4
3. Publicité légale : attestation de parution dans les journaux locaux :.....	5
4. Flyer remis dans les boites à lettres de la commune :	6
5. Courrier de remise du PV de synthèse :.....	7
6. PV de synthèse :.....	7

1. Copie du mail de la DDT : examen au cas par cas :

08/07/2022 10:42

Gmail - modification n°4 St Martin du Tertre



christian oudin <cmc.oudin@gmail.com>

modification n°4 St Martin du Tertre

1 message

Planification - DDT 95/SUAD/PU emis par SOARES Sandrine (Responsable Mission PLU) - DDT 8 juillet 2022 à 10:21
95/SUAD/PU <ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr>

À : accueil@mairie-saintmartin95.fr, urbanisme@mairie-saintmartin95.fr

Cc : "BELLICHE Nora (Chargée d'études évaluation environnementale) - DDT 95/SUAD/PEEPS" <nora.belliche@val-doise.gouv.fr>, "cmc.oudin" <cmc.oudin@gmail.com>

Re Bonjour madame,

Pour confirmer nos échanges sur le dossier :

Par délibération du conseil municipal du 2 février 2021 votre commune a lancé une procédure de modification n°4. L'objet de celle ci portait sur plusieurs points : modifications réglementaires, toilettage et simplification des textes. Notre mission a suivi la procédure et a reçu le 7 janvier 2022 un courrier nous informant d'une erreur d'écriture sur la notice de présentation du projet de modification n°4 notifiée le 1er septembre 2021. Vous m'avez informée que l'enquête publique commencera en septembre. C'est donc bien une modification de droit commun.

Le dossier ne portait pas d'observation particulière de notre part, néanmoins il semblerait que vous n'avez réalisé une demande de k/k auprès de la MRAe. Si cela n'est pas fait, je vous invite à saisir rapidement le formulaire sur le lien suivant :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/l-evaluation-environnementale-des-documents-d-r226.html>
<https://authentification.din.developpement-durable.gouv.fr/authSAML/login/LoginDispatchAction.do?backURL=https%3A%2F%2Fmelanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr%2Fmessage.jsf&v=4.2.1&appId=594>

Si vous rencontrez des difficultés, vous pouvez contacter Madame Almeida, chargée d'études évaluation environnementale au 01 87 36 45 15 (ae-urba.sodd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr).

La DRIEAT vérifiera dès réception la complétude des pièces conformément à l'article R. 104-29 CU. Si vous avez besoin plus d'information sur ce sujet vous pouvez également joindre madame Nora Belliche de la DDT95 mise en copie du présent mail.

Si vous avez besoin d'un complément sur la procédure de la modification, je vous invite à écrire sur notre boite partagée. En mon absence, une des chargée de projet vous répondra.

Bien cordialement et excellentes vacances également,

—

Sandrine SOARES

Responsable de la mission Plans Locaux d'Urbanisme
Pôle Urbanisme
Service de l'Urbanisme, de l'Aménagement et du Développement Durable.
Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise

Téléphone : 01.34.25.25.91 ou 07 72 21 15 84
courriel : sandrine.soares@val-doise.gouv.fr

Adresse : Préfecture, 5 Avenue Bernard Hirsch
95010 CERGY PONTOISE Cédex

2. Liste des PPA contactées :

Personnes publiques Associées	1er envoi	réceptionné	AVIS RECEPTIONNE	2ème envoi (rectifications)	Réceptionné
SDIS	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	12/01/2022
Mairie de villaine	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Mairie d'Asnières	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Président synd des transports Ile de France	02/09/2021	07/09/2021			
Trapil	02/09/2021	06/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Véolia eau	02/09/2021	06/09/2021		06/01/2022	11/01/2022
Suez	02/09/2021	06/09/2021		06/01/2022	10/01/2022
DDT SAFE	02/09/2021	03/09/2021	mail du 16/06/2022 - Rien à signaler	06/01/2022	07/01/2022
ENEDIS	02/09/2021	06/09/2021			
Mairie de presles	02/09/2021	03/09/2021	aucune remarque - reçu le 30/09/2021	06/01/2022	07/01/2022
ABF	02/09/2021	03/09/2021			
CHAMBRE DES METIERS	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Centre Régional de la propriété forestière	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Mairie de Noisy sur Oise	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Conseil Régional d'Ile de France - Planification, aménagement et	16/09/2021			06/01/2022	07/01/2022
Mairie de Maffliers	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Conseil Départemental du Val d'Oise	02/09/2021	03/09/2021	aucune remarque - reçu le 01/10/2021	06/01/2022	07/01/2022
DRAC	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Chambre de commerce et d'industrie du val d'oise	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	12/01/2022
SOUS PREF SARCELLES	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	11/01/2022
Préfecture bureau aménagement du territoire	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	13/01/2022
Communauté de Communes Carnelles parys-de-France	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	10/01/2022
Mairie de Viarmes	02/09/2021	04/09/2021		06/01/2022	12/01/2022
Mairie de Belloy en France	02/09/2021	08/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Chambre interdépt de l'agriculture d'Ile de France Ouest	02/09/2021	03/09/2021	PAS d'avis particulier reçu le 17/09/2021	06/01/2022	07/01/2022
DDT SATO	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
Conseil Régionale Ile de France - aménagement- équipements et	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	12/01/2022
DDT SUAD/PU -	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
PNR Oise Pays de France	02/09/2021	03/09/2021		06/01/2022	07/01/2022
DRIEAT (anciennement DRIEE)				06/01/2022	11/01/2022
IDF Mobilités				06/01/2022	11/01/2022
Mairie de Beaumont sur Oise				06/01/2022	07/01/2022
SNCF delegation territoriale de l'immobilier				06/01/2022	07/01/2022

3. Publicité légale : attestation de parution dans les journaux locaux :



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Céline BOURDOIS** DESTINATAIRE : **MAIRIE DE ST MARTIN DU TERTRE**
Fabienne BARBOU
Date et heure d'envoi : 09/09/2022 09:43:52 Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : **73025293**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DU-TERTRE
MODIFICATION N°4 DU PLU

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LA GAZETTE DU VAL D'OISE	VAL D'OISE	Le 14/09/2022
LE PARISIEN	VAL D'OISE	Le 13/09/2022



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Céline BOURDOIS** DESTINATAIRE : **MAIRIE DE ST MARTIN DU TERTRE**
Fabienne BARBOU
Date et heure d'envoi : 03/10/2022 10:18:08 Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : **73048304**

ANNULE ET REMPLACE

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DU-TERTRE
MODIFICATION N°4 DU PLU
2EME AVIS

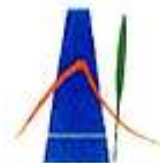
Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LA GAZETTE DU VAL D'OISE	VAL D'OISE	Le 05/10/2022
LE PARISIEN	VAL D'OISE	Le 05/10/2022

4. Flyer remis dans les boites à lettres de la commune :



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SAINT-MARTIN-DU-TERTRE



INFORMATION AUX SAINT-MARTINOIS

Commune de Saint-Martin-du-Tertre
Mise à l'enquête publique
Du projet de modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté du 6 septembre 2022, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sera soumis à enquête publique du 3 octobre au 3 novembre 2022.

Monsieur Christian OUDIN a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise comme Commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Martin-du-Tertre (95270), située place Louis Désenclos, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- les lundis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les mardis de : 9h00 à 12h00, les mercredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h45, les jeudis de 14h00 à 16h45, les vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et les samedis de 9h00 à 11h45.

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique : à la mairie, sur support papier ou en version numérique sur un poste informatique dédié à cet effet, sur le site internet de la commune de Saint-Martin-du-Tertre :

[https : // www.mairie-saintmartin95.fr](https://www.mairie-saintmartin95.fr)

Le Commissaire enquêteur recevra en mairie le :

- jeudi 13 octobre 2022 de 9h00 à 12h00, samedi 22 octobre 2022 de 9h00 à 12h00, jeudi 27 octobre 2022 de 15h00 à 19h00 et jeudi 3 novembre 2022 de 14h00 à 17h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification pourront être consignées sur le registre déposé en mairie place Louis Désenclos 95270 Saint-Martin-du-Tertre. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur mairie de Saint-Martin-du-Tertre, place Louis Désenclos (95270), ou par mail à l'adresse suivante : plu2022@mairie-saintmartin95.fr

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Département du Val-d'Oise - Arrondissement de Sarcelles - Canton de Fosses
Place Louis Désenclos- 95270 SAINT-MARTIN-DU-TERTRE Tél. : 01.34.09.15.00 Télécopie : 01.30.35.72.73

5. Courrier de remise du PV de synthèse :

M. Christian OUDIN
Commissaire Enquêteur

Tel : 06 07 77 92 45
Mail : cmc.oudin@gmail.com

Monsieur le Maire
Mairie de Saint Martin du Tertre
Place Louis Desenclos

95 300 Saint Martin du Tertre

Saint Martin du Tertre,
Le 08 Novembre 2022

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur la modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Martin du Tertre s'est déroulée du Lundi 03 Octobre au Jeudi 03 Novembre 2022.

J'ai le plaisir de vous remettre ce jour en mains propres et de vous commenter le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant cette enquête, comprenant celles du public, celles des personnes publiques associées, et celles du commissaire enquêteur.

Nous avons convenu que, compte tenu du très faible nombre d'observations recueillies, et sans lien direct avec les objets de cette modification, qu'un mémoire en réponse de votre part n'était pas nécessaire.

Je me tiens à votre disposition si vous avez des questions complémentaires concernant les observations émises ou le déroulement de l'enquête.

Je vous remercie pour l'accueil que vous m'avez réservé pendant toute la durée de cette enquête, remerciements que vous voudrez bien partager avec Madame Barbou qui a grandement contribué à la bonne organisation de cette enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

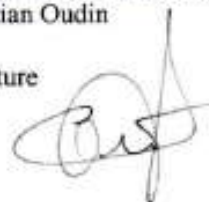
Remis en mains propres à la Mairie de Saint Martin du Tertre, le 08 Novembre 2022,
En deux exemplaires (M. le Maire, le Commissaire Enquêteur)

Maître d'ouvrage,
Mairie de Saint Martin du Tertre,
Monsieur le Maire
Signature



Le Commissaire Enquêteur,
Christian Oudin

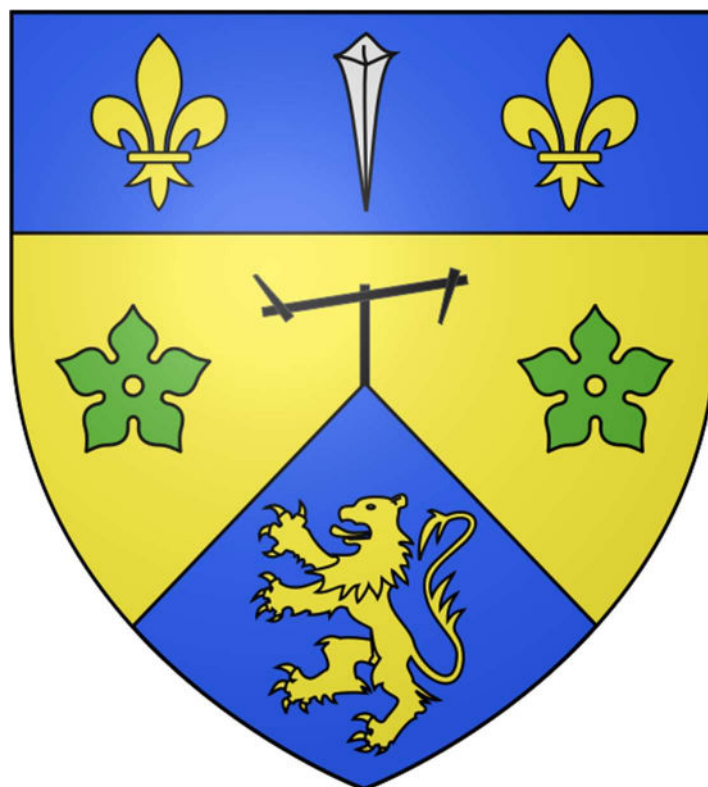
Signature



6. PV de synthèse :

COMMUNE DE SAINT MARTIN du TERTRE
MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 22000023 / 95



ENQUETE PUBLIQUE
DU 03 OCTOBRE AU 03 NOVEMBRE 2022

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
08 Novembre 2022

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à M. le Maire de Saint Martin du Tertre

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique concernant la modification n° 4 du PLU de Saint Martin du tertre s'est déroulée de manière sereine du Lundi 03 Octobre à 9 h 00 au Jeudi 03 Novembre à 17 h 30, soit durant 32 jours calendaires.

4 permanences ont été tenues, les :

Jeudi 13 Octobre de 9 h 00 à 12 h 00
Samedi 22 Octobre de 9 h 00 à 12 h 00
Jeudi 27 Octobre de 15 h 00 à 19 h 00
Jeudi 03 Novembre de 14 h 00 à 17 h 30

A. Bilan des observations du public :

Au total 08 personnes se sont présentées :

Jeudi 03 Octobre : 3 personnes
Samedi 22 Octobre : 2 personnes,
Jeudi 27 Octobre : aucune
Jeudi 03 Novembre : 3 personnes

Seules 3 observations ont été formulées : une dans le registre, une par mail (doublée d'un courrier), la troisième sous forme de courrier remis au main propre lors de la dernière permanence.

La remarque écrite émane de M. & Mme Chertier et concerne « l'illisibilité » des plans mis à disposition du public.

La seconde remarque émane de M. Feron, ancien Maire de Saint Martin du Tertre, par mail et courrier. Elle concerne le devenir de l'ancienne Auberge de la Carnelle :

M. Feron souhaite que ce bâtiment soit réhabilité (ou reconstruit) avec une vocation économique et commerciale, et non en parking.

La troisième observation est la réitération d'une demande de permis de construire au n° 30 de la rue Gabriel Péri.

Cette parcelle (n° 1517 & 1539) s'étire en profondeur sur près de 70 m par rapport à la rue pour une superficie de 1900 m².

Conformément au règlement du PLU actuel, seule une bande de 35 m est constructible le long de la rue.

Le pétitionnaire renouvelle sa demande de pouvoir construire en fond de parcelle qui, sinon, restera « en friche » et à entretenir à la charge des occupants du bâtiment constructible en façade.

Toutes les autres visites émanaient de personnes souhaitant savoir si la modification de PLU impactait leur(s) propriété(s), et n'ont donné lieu à aucune observation (excepté la première citée ci-avant).

B. Les observations des PPA :

33 PPA ont reçu pour avis le projet de modification n°4, pour la plupart à deux reprises le 02 Septembre 2021 et le 06 Janvier 2022.

Seules 4 ont répondu : la DDT, le Conseil Départemental, la Mairie de Presles et le Centre Régional de la Propriété Forestière.

Aucune n'a émis de remarque.

C. Observations du Commissaire Enquêteur :

Comme nous avons pu l'évoquer avec M. le Maire lors de la troisième permanence, ma principale observation concerne les plans de zonage soumis à l'enquête.

Ces plans constitueront le futur règlement graphique de ce PLU modifié.

Leur lecture doit donc être parfaitement accessible à toute personne, même non habituée, désirant situer sa ou ses propriétés dans le plan de zonage.

- Les plans proposés ne sont pas lisibles, en particulier les zones urbaines UA & UB : la trame de couleur destinée à identifier le zonage est beaucoup trop sombre et masque complètement les informations du fond de plan, les limites parcellaires, les voiries, voire certains n° de parcelles
- Les plans ne sont pas disposés avec le Nord en haut du plan, ce qui en perturbe la lisibilité, notamment pour faire le lien avec les plans cadastraux ou Géoportail de l'Urbanisme.
- Un certain nombre de numéros de parcelles sont manquants.

Les difficultés de lecture se sont manifestées à chaque visite.

Ces difficultés et les questions diverses des visiteurs m'ont conduit à examiner plus en détails ces plans et à constater des erreurs de cartographie.

Ces erreurs ne concernent pas les objets de la présente modification du PLU, mais sont probablement révélatrices d'omissions de mise à jour au gré des différentes modifications effectuées.

Sans prétendre avoir fait un examen exhaustif, je signalerai notamment, à titre d'exemple :

- L'emplacement réservés n°4 n'est pas identifié par une étiquette. Situé en zone UB il est difficilement perceptible et identifiable.
- Les emplacements réservés n°2 et 4 seraient caduc
- Le patrimoine bâti remarquable est identifié sur le plan par des étoiles. Certaines localisations paraissent erronées.

Ainsi, le bâti n° 6 est positionné sur la parcelle 1131, comme dans le règlement écrit. Cependant, la description de ce bâti correspond à la parcelle voisine n° 1132 et aux photos illustrant initialement le POS.

Je suggérerai donc que ces plans soient améliorés dans leur graphisme pour en permettre une réelle lisibilité, correctement orientés comme ils l'étaient dans le précédent PLU, complétés pour une identification exhaustive du parcellaire, et corrigés des erreurs manifestes en lien avec le règlement écrit.

ANNEXES

- Copie du registre
- Copie des courriels

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 13/10/22 de 9 heures à 12^h00 heures

Observations de M¹¹

Visites de:

1. M^r: Jacques FERON Ancien Maire
↳ doit faire part de ses observations par Courrier
2. M^r: M^{me} CHERTIER
Consultent le dossier sans laisser d'observations.
3. M^r: VIDARD.
S'interroge sur les possibilités de construction ou de
réhabilitation en zone Nmk.

Séance Close à 12^h00

Le CE

Samedi 22/10/22

M^{me} Djehlane.

- Domiciliée parcelle B 962
 - Souhaite savoir si la modification du PLU entraîne
une modification sur cette parcelle
- Réponse du CE : Non!

M^{re} Fontaine Berger

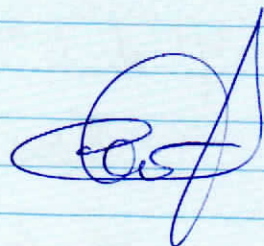
M^{me} Question qui précédemment pour Zone UB
19 Rue Coreutin Celtus
8 Rue de la Bassée

Clos à 12^h05

Permanence du 27/10/22 15^h - 19^h00

Aucune visite

Clos à 19^h00

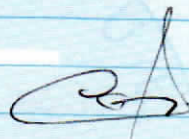


Lundi 31/10/2022

Courriel de M. Jacques FÉRON + Mail

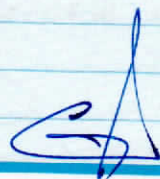
Permanence du 03 Novembre 22

Courriel de M^{me} FERON
= Copie du Mail.



p Visite de M^{me} VAN ACKER
ferme de FONTENELLES
souhaite voir les chemins inscrits
notamment le chemin dit du TROUENET.

p Visite de M^{me} RAFFAITIN
souhaite avoir des renseignements sur le devenir
de la maison forestière, et sur le Bati
remarquable.



M^r et M^{me} CHERTIER.

Jeudi 03 Novembre

Nous sommes stupéfaits que l'on mette
à la disposition des Saint Martinais, pour
cette modification du PLU, 2 plans de
zonage particulièrement illisibles
(absence des traces de rue, oubli de numérotation
de certaines parcelles, couleurs de bleu partout
à confusion.....)

Très bon accueil de Monsieur le Commissaire
Enquêteur.

M^r et M^{me} CHERTIER

66 Rue Gabriel Peri St Martin du Tertre



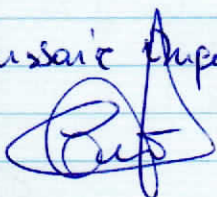
Visite de M^r JARAVIS

Promoteur Groupe DUCHER pour un projet sur
la parcelle 30 Rue Gabriel Peri

Courrier remis en main propre et après enregistrement.

Registre Clos le 03 Novembre 2022 à 17^h30

Le Commissaire Enquêteur



M^r le Maire



Mr FERON Jacques
6 rue Louis Sulpice Varé
95270 Saint-Martin-du-Tertre
Tél : 06 03 90 11 40
Email : jacquesferon@orange.fr

Saint-Martin-du-Tertre le 27/10/2022

Monsieur Christian Oudin
Commissaire enquêteur

Objet : Oui au maintien de l'espace d'activité économique et commercial en bordure de voirie au 41 Rue du Lieutenant Baude. Non à la modification sans l'identification commerciale sur le 41 Rue du Lieutenant Baude.

Bonjour Monsieur Oudin,

Pour abonder votre rapport de constatation et vos conclusions d'enquête, permettez-moi d'attirer votre attention sur les modifications du PLU de St Martin du Tertre et notamment celles citées en objet. Comme promis lors de notre entretien du jeudi 13 octobre dernier, je vous fais part de mes interrogations et observations sur le devenir de l'emplacement de l'ancienne Auberge de Carnelle située au 41 Rue du Lieutenant Baude.

Dans la notice de présentation des modifications du PLU mise à l'enquête publique du 3 octobre au 3 novembre 2022 en mairie, dont vous êtes le commissaire enquêteur, celle qui est la plus préoccupante est le devenir de l'emplacement de l'ancienne auberge une fois le bâtiment démoli.

Ce bâtiment a été préempté pour la somme de 136 000 € frais compris par arrêté du maire en date du 5 avril 2016 après l'avis des 18 élus de la majorité par vote pour à l'unanimité. Cette décision a été prise pour faire barrage à la vente par adjudication à des marchands de sommeil afin de densifier les lieux en petits logements sans se préoccuper de l'espace commercial au RDC inscrit dans le règlement du PLU.

Pour réhabiliter l'ancienne auberge, des subventions ont été notifiées à hauteur de 225 000 € (150 000 Région – 60 000 Département – 15 000 CC Carnelle Pays de France). Après l'obtention du permis de construire le 26 octobre 2018, un marché public a été lancé. 5 commissions d'appel d'offres en bonne et due forme ont été tenues en janvier et février 2019. Mais pour des raisons politiques politiciennes, je n'ai pas obtenu l'autorisation de signer auprès des entreprises retenues en conseil municipal du 28 février 2019, avec pour intitulé à l'ordre du jour : « choix des entreprises marché de réhabilitation Auberge de Carnelle ». Ensuite, j'ai été contraint et forcé d'abandonner les subventions obtenues de haute lutte.

Le 19 janvier 2018, la mairie a reçu un courrier de la DGFP pour user de notre droit de priorité et de préemption sur la maison forestière. Après une étude de faisabilité, il en est ressorti en conseil municipal du 24 mars 2018 un vote favorable à la majorité (11 pour, 10 contre et 2 abstentions) pour l'achat de la maison forestière avec les voix des élus de l'opposition.

Consécutivement à cet achat pour plus d'attractivité et de stationnement de véhicules, l'idée était de transférer le restaurant dans la maison forestière, puis d'abattre le bâtiment de l'ancienne auberge après toutes ces désillusions et 10 années d'abandon d'activités économiques, mais pas pour en faire un parking !!!

Ainsi l'objectif futur était de lancer un projet de reconstruction et de retrouver des aides financières par les divers organismes adéquates. En outre dans le cadre de la loi ELAN (page 110 du règlement article 157 complété par l'article 303-2 « revitalisation des centres villes », journal officiel du 24/11/2018), nous aurions réalisé 3 logements communaux à l'étage dont 2 F3 en PLS et 1 en PLAI, pour répondre aux demandes de familles Saint- Martinoises. La surface commerciale au rez-de-chaussée était préservée pour 1 voire 2 commerces de services à définir avec la CCI selon les besoins.

Le bâtiment prévu aurait été légèrement moins long afin de créer un porche pour accéder dans la cour intérieure pour le stationnement des véhicules des locataires.

Autrement dit, on permutait les deux projets initiaux : transférer l'auberge à la maison forestière à côté du parking de 23 places publiques (plus de 30 avec celles des alentours) et les 3 logements prévus dans la maison forestière dans le nouveau bâtiment à la place de l'ancienne auberge.

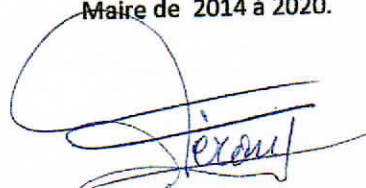
Le tout aurait généré des loyers pour alimenter le budget communal, à minima d'un côté 2500 €, de l'autre 1000 € mensuel et ainsi participer au paiement des annuités capital et intérêts pour le développement durable et économique de notre patrimoine communal.

Au début du siècle dernier, Saint-Martin-du-Tertre était composé de 600 habitants environ et disposait d'une vingtaine de commerces situés de part et d'autre de la rue principale (RD85) tous en façade de rue. Aujourd'hui il en reste 3, soit 5 commerces en tout dans le village.

En 2022, Saint-Martin dénombre 2800 habitants et nos dirigeants actuels détruisent une fois de plus un espace commercial de centre-ville en bordure de voirie. A qui le tour demain ? On perd encore et encore en convivialité et Saint-Martin se meurt à petit feu. Aujourd'hui les élus en responsabilité, de la même famille politique, agissent de la même manière que leurs aînés qui ont pris au fur et à mesure des décisions semblables. C'est ça que représente pour eux la modernité et leurs idées progressistes qu'ils réservent pour Saint-Martin? Ce n'est pas faire preuve de compétences que de transformer le village de cette façon, en tuant inexorablement le commerce de proximité pour en faire des logements ou dans le cas présent un parking. La revitalisation commerciale des cœurs de ville représente un enjeu sociétal fort, son origine et ses conséquences dépassent le seul sujet de l'activité commerciale.

Bien cordialement.

Monsieur FÉRON Jacques
Maire de 2014 à 2020.



— Pièces jointes : —

Page1B.jpg

539 Ko

SCCV Gabriel Peri
29 rue des Neuf Arpents
95400 Villiers-le-Bel

Fait le 31/10/2022
A Arnouville

A l'attention de
Monsieur Christian OUDIN
Commissaire Enquêteur

Mairie de Saint-Martin-du-Tertre
Rue du Lieutenant Baude
95270 Saint-Martin-du-Tertre

Réf : 41284AD8

Remis en main propre
Objet : Droit à construire

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je vous sollicite afin de vous parler de mon terrain à Saint-Martin-du-Tertre, car actuellement le PLU ne m'autorise pas à construire au-delà d'une bande de 35 mètres.

Parcelles :

000 B 1517
000 B 1539

30B RUE GABRIEL PERI
95270 SAINT-MARTIN-DU-TERTRE

Concernant, mon lot de parcelles situé en Zone UA, deux points méritent d'être portés à votre attention.

- Le côté des numéros pairs rue Gabriel Péri fait l'objet d'une restriction ne permettant qu'une bande de construction de 35 m, « Article 6.1 – Dispositions générales ». Il serait nécessaire d'étudier la possibilité d'uniformiser le droit à construire dans ladite Zone, tout au moins dans lesdites parcelles.
- Dans un contexte de pénurie de logements, je n'ai pu instruire qu'un projet immobilier de 11 logements sur un lots de parcelles d'environ 1.909 m², soit à peine 35% de la capacité normale.



Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération ma requête concernant l'uniformisation du règlement du PLU de ce secteur, et vous encourage à instruire une réglementation plus adaptée pour des parcelles de grandes surfaces dans la nouvelle version du PLU.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.

M. Ibrahim YARAMIS
Gérant
SCCV Gabriel Peri

GROUPE DUCHER
SAS au capital social de 1.303.900,00 €
29, rue des Neuf Arpents
95400 Villiers-le-Bel
RCS Pontoise 449 468 206 - APE 7010Z