



BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE À LA REVISION DU PLU DE SAINT-MARTIN-DU-TERTRE

1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune

Par délibération en date du **21 novembre 2023**, le Conseil Municipal de Saint-Martin-du-Tertre a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- Affichage en Mairie de la délibération prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Information sur le site internet de la Ville et dans les publications municipales ;
- Mise à disposition d'un registre (ou d'un cahier de concertation dématérialisé) à la Direction du développement territorial : les observations pourront être adressées à Monsieur le Maire par courrier ou par mail (en précisant « Révision du PLU »), ou être consignées dans un registre ou un cahier tenu à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie située Place Louis Désenclos à Saint-Martin-du-Tertre ;
- Organisation de réunions avec les acteurs (associations, acteurs économiques) qui pourront prendre la forme d'atelier de concertation.
- Tenue d'au moins deux réunions publiques (dont l'organisation pourra être adaptée en fonction du contexte sanitaire) aux moments de l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité.

De plus, il était indiqué dans la délibération que la commune se réservait le droit d'y ajouter toute autre initiative qu'elle jugerait pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité.

Les modalités suivantes ont été exécutées :

- Mise à disposition du public des pièces du PLU en Mairie au fur et à mesure de leur validation.
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques de la population.
- Exposition par le biais de cinq panneaux (présentation de la procédure, du diagnostic, du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement) au fur et à mesure de la procédure (voir partie 2 pour la présentation de cinq panneaux).
- Informations dans le bulletin municipal d'information *Le Saint-Martinois*, numéro 7, de janvier 2024, pages 22 et 23, indiquant que la municipalité a décidé de prescrire la révision de son PLU.



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre



Page 22 et 23 bulletin municipal d'information *Le Saint-Martinois*, numéro 7, de janvier 2024



- Informations publiées dans le bulletin municipal d'information *Le Saint-Martinois*, numéro 9, de décembre 2024, page 20, résumant brièvement les éléments abordés lors de la réunion publique du 19 novembre 2024.

PLU

Suite au débat d'orientation du conseil municipal du 12 octobre 2024, une réunion publique s'est tenue le mardi 19 novembre à 19h, dans la salle Aragon, pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune à une cinquantaine de participants. Lors des échanges, plusieurs questions ont révélé des inquiétudes concernant une urbanisation perçue comme incompatible avec le caractère rural du village, notamment la construction d'imposants immeubles collectifs à proximité des habitations existantes.

Actuellement, ni le PLU en vigueur ni les dispositions du SDRIFe (Schéma Directeur d'Île-de-France environnement) n'offrent une protection suffisante contre ce type de projets. C'est pourquoi l'équipe municipale s'engage à élaborer un nouveau PLU qui permettra aux Saint-Martinois de mieux maîtriser le développement de leur territoire. L'objectif est de préserver le caractère rural du village en favorisant des constructions adaptées, telles que des pavillons ou de petits ensembles résidentiels.

20

Extrait de la page 20 du bulletin municipal d'information *Le Saint-Martinois*, numéro 9, de décembre 2024

- Diffusion d'une plaquette à l'automne 2023 présentant les différentes pièces du PLU et la procédure. Par ailleurs, elle a également été incluse dans le bulletin municipal d'information *Le Saint-Martinois*, numéro 7, de janvier 2024.
- Diffusion d'une plaquette à l'automne 2024 présentant le diagnostic et le PADD.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre
La commune a décidé de passer à la consultation Publique d'Urbanisme (PLU)

Le territoire de Saint-Martin-du-Tertre est une commune rurale de caractère rural, dotée de nombreux équipements et aménagements favorables à la vie locale. Le projet d'urbanisme vise à définir les orientations de développement durable de la commune et à définir les règles d'urbanisme qui régiront son territoire.

La Population

En 2024, la commune compte 2024 habitants (recensement 2024). La population a augmenté de 10% par rapport à 2019 (1840 habitants). Cette augmentation est due à la construction de nouvelles habitations et à la population résidente de longue date. Le territoire de Saint-Martin-du-Tertre est une commune rurale de caractère rural, dotée de nombreux équipements et aménagements favorables à la vie locale.

Le parc immobilier :

	Saint-Martin-du-Tertre	Île-de-France
Propriétaires	85,2%	88%
Locataires	14,8%	12%
Autre (locataire SLS)	0,0%	0,0%
Logement vacant	0,0%	0,0%

La population active et l'emploi :

La population active de Saint-Martin-du-Tertre s'élève à 100 personnes. En 2024, 10% des actifs occupés habitent à Saint-Martin-du-Tertre (soit 10 personnes). Le territoire de Saint-Martin-du-Tertre est une commune rurale de caractère rural, dotée de nombreux équipements et aménagements favorables à la vie locale.



Extraits (page 1 et page 5) de la plaquette présentant le diagnostic et le PADD



- Organisation d'une réunion publique le vendredi 19 novembre 2024 à 19h00, à La Martinoise, Salle Aragon, Place du 19 mars 1962, présentant le PADD.
- Organisation d'une réunion publique le vendredi 4 avril 2025 à 18h00, à La Martinoise, Salle Aragon, Place du 19 mars 1962, présentant les OAP, le plan de zonage et le règlement.

2. Mise à disposition des pièces du PLU, exposition et registre de concertation

Cinq panneaux, ci-dessous, présentant les principales étapes et pièces de la révision du PLU ont été exposés en mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, à destination de la population.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagement, d'environnement. C'est l'expression du visage futur de Saint-Martin-du-Tertre.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel qui privilégie la prise en globale des enjeux et le projet urbain.

Le PLU définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels et agricoles...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (emprise au sol constructible, hauteur, stationnement...). Il est l'outil de référence pour déléguer ou refuser les permis de construire et protéger et investir en valeur les éléments remarquables de votre cadre de vie (espaces boisés, chemins, patrimoine bâti...).

Contenu du PLU

Le PLU comprend 6 pièces

- Informations diverses, coordonnées d'urgence, adresse, annexes cartographiques.
- Règlement
- Document d'urbanisme
- Plan de zonage
- Document d'urbanisme
- Document d'urbanisme

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et de développement durable sur le territoire communal.

Le PADD définit pour certains secteurs les principes d'aménagement permettant l'équilibre et le développement urbain et de mettre en valeur ou de restaurer les zones remarquables du lieu.

Le plan prévoit l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

Contexte supra-communal

La commune de Saint-Martin-du-Tertre est membre de la Communauté de Communes Cœur de Pays-de-France. Celle-ci regroupe 19 communes et comprend 33 300 habitants en 2021. La commune est également située dans le Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays-de-France.

Le PLU de la commune doit être compatible avec les documents supra-communaux, et notamment avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et la charte du PNR Oise Pays-de-France.

Le SDRIF, qualifié à tort en tant que « Schéma Directeur de la Région Île-de-France », porte l'ambition de « guider la transition de l'Île-de-France vers une région-capitale plus saine, plus verte, plus polycentrique et d'affirmer sa résilience ».

Le PNR couvre une superficie de 67 000 hectares dont 20 000 hectares de forêt répartis sur deux départements : l'Oise et le Val d'Oise.

Approuvée en janvier 2021, la charte 2021-2028 propose quatre priorités :

- La préservation des continuités écologiques ;
- La maîtrise de l'étalement urbain ;
- Le maintien de la qualité paysagère ;
- La recherche d'un développement intégrant la transition écologique et énergétique.

Saint-Martin-du-Tertre est identifiée selon le PNR comme « bourg centre ».

Les enjeux et potentialités identifiés sur la commune de Saint-Martin-du-Tertre sont les suivants :

- Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager
- Optimiser l'occupation des espaces bâtis
- Aménager / réqualifier les espaces boisés
- Contrôler l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Un potentiel de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine de l'ordre de 100 à 150 logements



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre

2

Synthèse du diagnostic territorial

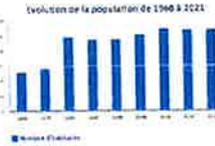
La population

Population légale en 2024 (INSEE 2024) : 2689 habitants

La population a augmenté de 10% entre 2010 et 2021. Plus récemment, une évolution en creux du pic entre 2019 et 2021.

Les données relatives au tertre, ainsi qu'au lieu de population, ont été analysées au regard de la loi de programmation n° 2017-059 du 28 mars 2017.

Une population communale assez jeune mais qui s'est un peu vieillie depuis 2010.



Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti est composé de l'ensemble des constructions de l'habitat individuel et collectif de la commune de Saint-Martin-du-Tertre. L'ensemble du patrimoine bâti est un bien commun.

De nombreux édifices remarquables et ensembles bâtis participent à la constitution du patrimoine de la commune de Saint-Martin-du-Tertre. L'ensemble de ces biens constitue le patrimoine bâti de la commune.



Le parc immobilier

	Sauv. Mairie du Tertre	Mil. d'Orléans
Immobilier	65,5%	66%
Locative	32,8%	30,7%
Autre foncière U.S.	10,1%	10,3%
Logé gratuitement	1,4%	0,6%

Le type de construction a été révisé par le décret n° 1682 du 12 septembre 2014. La population a été révisée par le décret n° 1682 du 12 septembre 2014.

Le parc immobilier de la commune est composé de 17 parcelles en moyenne, occupées par 17 types de logements. Le type de logement est classé en fonction de la population et du type de logement. Le type de logement est classé en fonction de la population et du type de logement.

Les valeurs naturelles et le paysage



La commune est classée dans le réseau Natura 2000 (Site de type 1 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre) et dans le réseau Natura 2000 (Site de type 2 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre).

La commune est classée dans le réseau Natura 2000 (Site de type 1 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre) et dans le réseau Natura 2000 (Site de type 2 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre).

La commune est classée dans le réseau Natura 2000 (Site de type 1 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre) et dans le réseau Natura 2000 (Site de type 2 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre).

La commune est classée dans le réseau Natura 2000 (Site de type 1 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre) et dans le réseau Natura 2000 (Site de type 2 - Marais de Saint-Martin-du-Tertre).

La population active et l'emploi

La population active de Saint-Martin-du-Tertre représente 1640 personnes (22 ans et plus) en 2021.

Les données relatives à l'emploi et à la population active de Saint-Martin-du-Tertre ont été analysées au regard de la loi de programmation n° 2017-059 du 28 mars 2017.

Les espaces agricoles occupent 30% de la surface communale. La commune compte 11 exploitations agricoles et une exploitation forestière qui ont leur siège social en commun et deux autres exploitations.

Les déplacements

La commune dispose d'un réseau de transports en commun. Le réseau de transports en commun est composé de 17 lignes de transport en commun. Le réseau de transports en commun est composé de 17 lignes de transport en commun.



La commune de Saint-Martin-du-Tertre fait partie d'un territoire partagé et d'un territoire partagé. Le territoire partagé est composé de 17 communes.

Le territoire partagé est composé de 17 communes. Le territoire partagé est composé de 17 communes.

Le territoire partagé est composé de 17 communes. Le territoire partagé est composé de 17 communes.

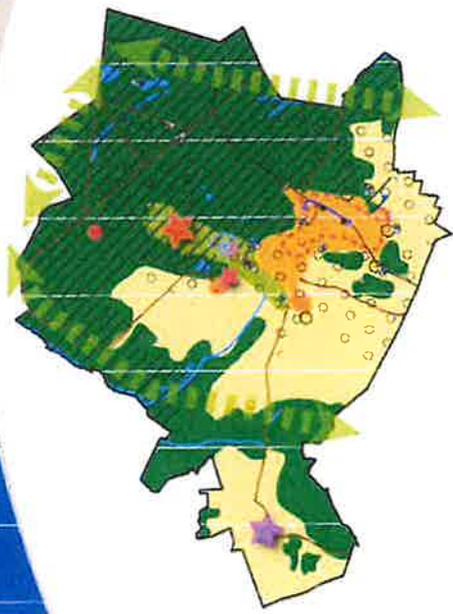
Le territoire partagé est composé de 17 communes. Le territoire partagé est composé de 17 communes.

Le territoire partagé est composé de 17 communes. Le territoire partagé est composé de 17 communes.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre

3

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Axe 1 : Accueillir une nouvelle population et soutenir le dynamisme économique en garantissant un développement urbain durable

- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.
- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.
- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.
- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.
- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.
- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.
- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.
- Faciliter l'accès à la commune et à la commune.

Axe 2 : Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain

- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.
- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.
- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.
- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.
- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.
- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.
- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.
- Préserver l'habitat existant et le cadre de vie.

Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

- Préserver le patrimoine paysager et environnemental.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4

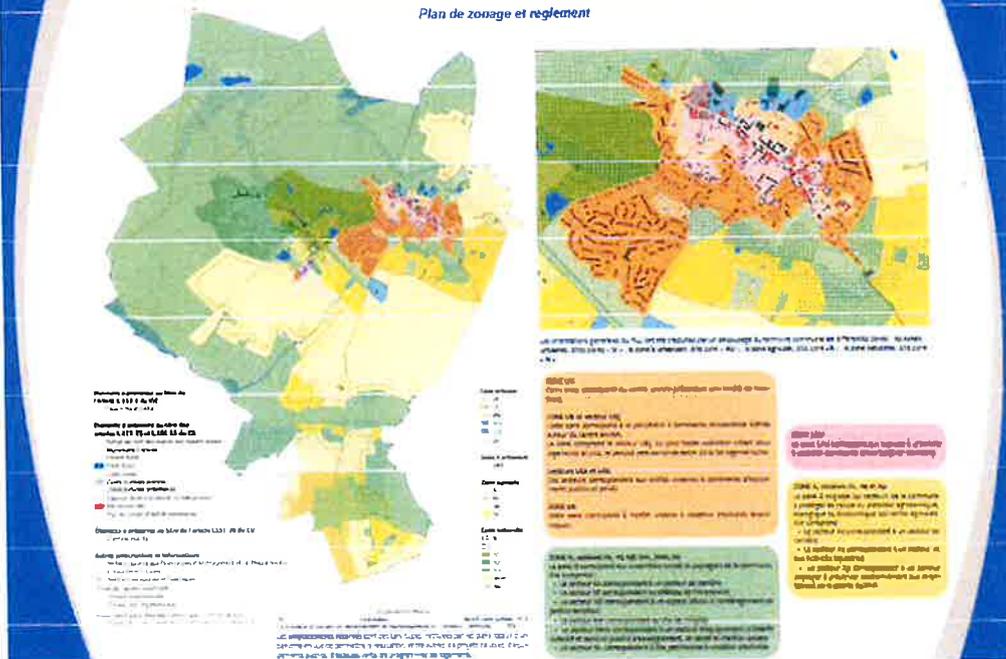


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil principal pour encadrer le développement de la commune. Elles s'imposent aux futurs opérateurs.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre

Plan de zonage et règlement

5



Un registre de concertation (format papier) a été mis à disposition en Mairie, permettant aux habitants et usagers du territoire de faire part de leurs observations. Par ailleurs, ils avaient également la possibilité de transmettre leurs remarques par courrier ou par mail.

Deux observations ont été transmises. Celles-ci, ainsi que leurs réponses, sont présentées ci-dessous.

Observation n°1 :

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Stéphane VALTER, 3 Place Louis Desenclos,
St Martin-du-Tertre.
Remarques = non à toute densification de
l'habitat, surtout au centre ville et même
ailleurs.
Je souhaite que l'hôpital conserve sa vocation
et ne soit pas transformé en logements.

« Stéphane VALTER, 3 Place Louis Desenclos, St Martin-du-Tertre

Remarques : non à toute densification de l'habitat, surtout au centre-ville et même ailleurs. Je souhaite que l'hôpital conserve sa vocation et ne soit pas transformé en logements »

Réponse observation n°1 : dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont mis en place des outils pour limiter la densification, et notamment :

- **Hauteur des constructions :** La hauteur des constructions est limitée à 14 m en zone UA, et à 12 m en zones UB et AU (dont OAP Bellevue).
- **Espaces verts :** Un coefficient d'espace vert est prévu pour les zones UB, avec 40 % d'espaces en pleine terre à respecter au minimum.
- **Distances :** Des distances minimales de 5 m doivent être respectées par rapport aux limites séparatives, en présence d'ouvertures.

Concernant l'hôpital, la municipalité souhaite également conserver sa vocation de santé, mais elle n'est malheureusement pas décisionnaire. Et si l'activité cesse, il faut envisager la reconversion des bâtiments pour éviter qu'ils ne tombent en ruine. Cependant, l'habitat n'y est pas autorisé dans le PLU.

La révision du PLU répond donc aux demandes de M. Valter.

SLOW

Observation n°2 :**FUTUR PLU SAINT MARTIN DU TERTRE****ZONE UA – Emprise au sol**

Il est dit actuellement :

L'emprise au sol des constructions est limitée à

- 80 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface totale de 500 m² au moins.
- 60 % de la surface de l'unité foncière pour des unités foncières d'une surface totale comprise entre 500 et 800 m².
- 40 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface totale de plus de 800 m²

Il serait sensé de modifier tout simplement et de dire en toute logique et en matière d'équité, afin que personne ne soit lésée concernant cet article

L'emprise au sol des constructions est limitée à

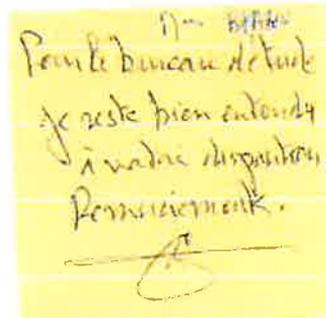
- 80 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface totale n'excédant pas 500 m².
- 60 % de la surface de l'unité foncière pour la partie supérieure à 500 m² en n'excédant pas 800 m²
- 40 % de la surface de l'unité foncière pour la partie excédant 800 m²

En effet, voici un exemple :

Il n'est pas normal et non acceptable qu'un terrain de 500 m² ait droit à une emprise au sol de 80 % soit 400 m² et un terrain de 501 m² ait droit à une emprise au sol de 60 % soit 300,6 m² soit plus de 100 m² d'emprise au sol de différence en moins pour avoir dépassé 1 m² de surface en plus. Cet article est donc totalement illogique et démesuré. C'est pourquoi il faudrait faire 3 tranches de surface ce qui va atténuer le calcul par un mode dégressif afin de retrouver l'équité et le bon sens en toute logique sans condamner personne, comme le pratique d'ailleurs toute administration en nature de calcul par tranches.

Voici un deuxième exemple plus choquant démontrant de suite que plus votre terrain est grand moins vous construisez moins :

- terrain de 500 m² x 80 % = 400 m² d'emprise
- terrain de 1000 m² x 40 % = 400 m² d'emprise



Réponse observation n°2 : Les observations ci-dessus ont été prises en compte, ainsi, la nouvelle rédaction est la suivante : « Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (voir définition dans le lexique), l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 80 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface totale n'excédant pas 500 m²
- 60 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières de surface totale comprise entre 501 m² et 800 m²
- 40 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface totale de plus de 800 m².

Pour les autres opérations, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface de la parcelle. »

3. Réunions publiques

Pour rappel il y a eu deux réunions publiques :

- Première réunion publique le 19/11/2024
- Seconde réunion publique le 04/04/2025

Le compte rendu des deux réunions publiques est présenté ci-dessous

COMPTE RENDU DE LA PREMIÈRE RÉUNION PUBLIQUE

PERSONNES PRÉSENTES

Commune de Saint-Martin-du-Tertre :

- Thierry Pichery, Maire
- Pier-Carlo BUSINELLI, 1^{er} Adjoint
- Patrick Tinet, Directeur général des services
- David DELÉAGE, 3^{ème} Adjoint
- Fabienne BARBOU, responsable de l'urbanisme
- Membres du comité de pilotage PLU : Jacques FÉRON, conseiller et Christine SCHIRMER, conseillère

Bureau d'études Ingespaces :

- Pascale PEQUIGNOT, Chef de projet

25 à 30 participants.

OBJET DE LA RÉUNION

Présentation du projet d'aménagement et de développement durables.

COMPTE RENDU

Monsieur FÉRON a remercié les élus de l'avoir intégré au comité restreint d'étude du PLU. Il a cependant regretté que la plaquette envoyée aux habitants n'ait pas été plus complète avec notamment la présentation du nombre de logements et de leur localisation. Une habitante a également regretté ce point.

Il a été répondu que le document complet est disponible sur le site Internet de la commune et qu'il est assez volumineux (avec une dizaine de pages). Le coût de l'impression de ce document serait élevé pour la commune.

Les élus ont affirmé qu'il n'y avait rien de caché à la population. La réunion d'aujourd'hui est liée à la présentation du PADD uniquement et non pas de l'ensemble du PLU. Il est donc trop tôt pour répondre aux questions précises concernant la localisation des futurs programmes de logement.

Une personne a demandé comment le niveau de population est défini dans le PADD.

Le bureau d'études a répondu que le schéma directeur de la région Île-de-France SDRIF - environnemental impose une densification de 13 % à partir de 2024 : cela représente 150 logements

supplémentaires à réaliser au sein du tissu urbain existant de Saint-Martin-du-Tertre, donc une dizaine de logements par an à l'horizon 2040.

Les élus précisent qu'il y a peu de terrains disponibles sur la commune pour réaliser ses logements mais qu'un certain nombre ont déjà été prévus.

L'objectif premier de la révision du PLU est de travailler sur la reconversion de l'hôpital : au départ il était question de créer une zone pavillonnaire mais malheureusement du fait des orientations du SDRIFE et du PNR cela ne sera pas possible (aucune extension de l'enveloppe urbaine n'est autorisée par la charte du PNR).

Le PLU vise donc principalement à encadrer la densification et la création de nouveaux logements pour permettre de conserver le caractère rural du village notamment avec la mise en place de coefficients d'espaces verts, de marges d'isolement,... Cela permet aussi de limiter les risques d'inondation.

Les 3400 habitants affichés dans le PADD ne seront peut-être pas atteints, tout comme dans le PLU actuel où le niveau de population affiché n'a toujours pas été atteint.

Plusieurs habitants ont fait part de leurs inquiétudes quant à la densification du village, ils souhaitent rester dans le cadre dans lequel ils sont actuellement. Les élus les ont rassurés sur le fait qu'eux aussi souhaitent un maintien du caractère rural du village mais il faut bien prendre conscience que parfois il n'est pas possible de s'opposer à un projet quand il est conforme au PLU. Cela peut conduire la commune à verser de lourdes sommes aux promoteurs en cas de recours. C'est pourquoi la révision du PLU s'attachera à donner des règles permettant d'encadrer plus drastiquement la densification.

Le bureau d'études a également rappelé que l'objectif du SDRIFE est un objectif de moyen et non pas de résultat ; c'est-à-dire qu'il faut laisser la possibilité de réaliser ces 150 logements à l'horizon de 15 ans mais ce n'est pas une obligation qu'ils soient réellement réalisés.

Par exemple dans le précédent PLU il y avait plusieurs secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation et plusieurs d'entre eux n'ont pas fait l'objet de projet. Ce sera peut-être le cas aussi dans le prochain PLU.

Une personne a demandé si la commune aurait des pénalités si les objectifs de densification du SDRIFE n'étaient pas respectés.

Il n'y a pas de pénalités financières, mais le PLU serait retoqué par le contrôle de légalité.

Concernant le logement social, Monsieur Businelli a rappelé qu'il ne souhaitait pas aujourd'hui le développer sur la commune. Le maire a également rappelé qu'il souhaite favoriser un habitat pavillonnaire.

Il n'y aura sans doute pas de nouvelles OAP dans le PLU mais ce point sera précisé lors d'une prochaine réunion publique.

Il a également été précisé que la densification ne peut pas se faire sur les grands espaces naturels dans le bourg c'est-à-dire les grands parcs par ce qu'aujourd'hui c'est considéré comme de la consommation d'espace.

C'est d'ailleurs pour cela qu'on ne peut pas construire non plus aux abords de l'hôpital.

Les habitants se sont dit aussi inquiets par rapport aux problèmes de circulation qui peuvent se poser dans le village et qui seront intensifiés si une densification forte voyait le jour.

Une question a été posée par rapport à la zone du verger : les élus ont répondu qu'il s'agissait de conforter cette zone d'équipement qui restera à vocation d'équipement.

Une personne a demandé si les équipements du village étaient aptes à accueillir une population supplémentaire.

Monsieur Businelli a indiqué que la station d'épuration a été dimensionnée pour 5000 équivalents habitants, il n'y a donc pas de problème. Monsieur le maire a rappelé que l'école comprenait 12 classes potentielles pour 7 classes ouvertes actuellement et qu'au contraire l'arrivée de nouvelles populations permettrait de répondre aux problèmes de perte d'effectif et de fermeture de classe.

Une personne a demandé quelles étaient les prochaines étapes de la révision du PLU.

Il a été expliqué qu'une prochaine réunion publique aurait lieu sans doute en février / mars prochain avant l'arrêt du projet par le conseil municipal. Ensuite l'avis des personnes publiques associées sera requis (durée de 3 mois) et enfin une enquête publique aura lieu pendant un mois en mairie. Pendant cette enquête, les habitants pourront à nouveau exprimer leurs questions à un commissaire enquêteur avant l'approbation définitive du PLU par le CM.

En conclusion : Monsieur Jacques FÉRON a précisé que le schéma directeur de la région Île-de-France SDRIF -environnemental prévoyait la construction de 70 000 logements annuel et que Saint-Martin-du-Tertre devait en prendre sa part.

FIN DU COMPTE RENDU DE LA PREMIÈRE RÉUNION PUBLIQUE

COMPTE RENDU DE LA SECONDE RÉUNION PUBLIQUE

PERSONNES PRÉSENTES

Commune de Saint-Martin-du-Tertre :

- Thierry Pichery, Maire
- Pier-Carlo BUSINELLI, 1^{er} Adjoint
- Patrick Tinet, Directeur général des services
- Fabienne BARBOU, responsable de l'urbanisme

Bureau d'études Ingespaces :

- Pascale PEQUIGNOT, Chef de projet

35 à 38 participants.

OBJET DE LA RÉUNION

Présentation de la partie réglementaire du PLU.

COMPTE-RENDU

M. le Maire a rappelé en préambule que l'objectif du PLU est de limiter la densification et de conserver le caractère rural de la commune.

Les personnes présentes ont posé les questions listées ci-après.

✓ **Qu'est ce qui est prévu sur le secteur « Bellevue » ?**

Concernant l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Bellevue, plusieurs points ont été abordés :

- **Typologie des logements** : Il est prévu une mixité de typologies de logements (maisons individuelles et collectifs), pour un total d'environ 22 logements. Si le projet accordé est réalisé avant l'approbation du nouveau PLU la densité sera de 32 logements.
- **Hauteur et densité** : La hauteur maximale autorisée au faîtage est de 12 m. Avec une densité de 20 logements par hectare, la majorité des constructions seront des maisons individuelles sur des terrains de 450 m², à condition que le Permis d'Aménager (PA) déjà accordé ne soit pas réalisé.

✓ **Jusqu'à quand le Permis d'Aménager accordé sur le secteur Bellevue est-il valable ?**

Jusqu'en 2029.

✓ **Quelle marge de manœuvre a la commune pour limiter la densification ?**

La commune dispose de plusieurs leviers pour limiter la densification :

- **Hauteur des constructions** : La hauteur des constructions est limitée à 14 m en zone UA, et à 12 m en zones UB et AU (dont OAP Bellevue).
- **Espaces verts** : Un coefficient d'espace vert est prévu pour les zones UB, avec 40 % d'espaces en pleine terre à respecter au minimum.

- **Distances** : Des distances minimales de 5 m doivent être respectées par rapport aux limites séparatives, en présence d'ouvertures.
- ✓ **Des personnes ont indiqué que la zone de la prairie est humide et concernée par des carrières.**

Une petite partie au Sud de l'OAP de la Prairie est située sur des terrains potentiellement humides et des zones de carrières. Le plan de zonage a pour objectif de bien délimiter ces zones :

- **Zones humides potentielles** : Une étude est obligatoire pour toute zone humide potentielle (ZH) pour savoir si la zone est réellement humide ou non. Dans le cas où une partie de l'OAP serait humide, des aménagements comme des bassins de rétention pourraient être envisagés.
- **Carrières** : Les terrains concernés par des anciennes carrières sont soumis à l'avis de l'Inspection des Carrières (IGC), qui peut y interdire les nouvelles constructions ou les autoriser assorties de prescriptions.

Les terrains au sud de l'OAP, classés en zone naturelle, (caractéristiques humides et carrières anciennes), ne sont pas constructibles.

- ✓ **Quelle différence existe-t-il entre la zone UB et secteur UBj ?**

Il a été précisé que la zone UBj prévoit une densité plus faible (25 à 30 logements par hectare au maximum) et un coefficient d'emprise au sol limité à 20 %, contre 40 % en UB.

- ✓ **Information de M. Businelli :**

La résidence Séniors ne verra pas le jour, il y a eu un permis de construire modificatif qui prévoit environ 80 logements en accession. Il n'y aura pas de démolition du bâti existant, il est protégé.

- ✓ **Quelle hauteur et quelle distance par rapport aux limites sont-elles prévues, pour l'OAP BELLEVUE ?**

12 m au faitage et 5 m de recul s'il y a des ouvertures. L'OAP impose en outre un paysagement sur le pourtour.

- ✓ **Impact de la révision du PLU sur la densification :**

Une personne a exprimé des inquiétudes concernant la « bétonisation excessive ». En réponse, le Maire et M. Businelli ont précisé que la révision du PLU vise à limiter la densification, notamment à travers des coefficients d'espaces en pleine terre (40 % en UB), et la limitation des hauteurs et des largeurs de façades des constructions.

De plus, en cas de mur aveugle en limite de propriété, il ne pourra pas dépasser 12 m. Ce sont les moyens pour limiter la densification excessive.

- ✓ **Qu'est ce qui est prévu au sein de l'OAP de la prairie ?**

Le nombre de logements a été baissé de 19 à 16. Une mixité de typologies est prévue, et 20 % de logements locatifs sociaux.

M. Businelli indique que le fait de prévoir du logement social est obligatoire dans un PLU. Il souhaite en prévoir un minimum car l'attribution échappe maintenant aux communes.

✓ **Quel type de population va arriver sur la commune ?**

Actuellement, au vu du prix du foncier, ce sont plutôt des « CSP+ ».

✓ **Que représente une hauteur de 12 m ?**

Cela permet une construction de type R+1+combles.

✓ **OAP La Prairie : y a-t-il la possibilité de déposer un projet individuel ?**

Seulement avant l'approbation du PLU en cours, car après il y aura une obligation d'aménagement d'ensemble.

Et sous réserve de laisser une accessibilité pour la tranche suivante.

✓ **Que se passera-t-il si la 2^e tranche de la prairie ne se fait pas ?**

L'OAP peut être supprimée dans un prochain PLU. Mais sans OAP, il peut y avoir beaucoup plus de logements. Car l'OAP limite à 16 logements.

Actuellement, le nombre de logements doit être proportionnel à la surface (car l'opération d'ensemble n'est pas encore imposée)

✓ **Question sur la différence entre le zonage réglementaire et non réglementaire pour les carrières**

Le zonage réglementaire correspond à un « Plan de prévention des risques mouvement de terrain – PPR » (servitude) et le zonage non réglementaire à des zones où il pourrait également y avoir eu des carrières, mais qui ne sont pas intégrées au PPR.

Dans tous les cas, l'avis de l'Inspection des Carrières (IGC) est requis pour tout projet dans ces deux types de zones.

**FIN DU COMPTE RENDU
DE LA SECONDE RÉUNION PUBLIQUE**