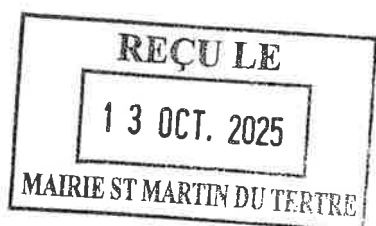


Conseil régional

Le vice-président

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental



Monsieur Thierry PICHERY
Maire
Mairie de Saint-Martin-du-Tertre
2, rue de la République
95270 SAINT-MARTIN-DU-TERTRE

Saint-Ouen-sur-Seine, le **07 OCT. 2025**

Réf. : CR//DADT/N° D25-CRIDF-005463

Dossier suivi par : Laure Baeza
Courriel : laure.baeza@iledefrance.fr
Tél : 01 53 55 55 95

Objet : révision du PLU de Saint-Martin-du-Tertre – Avis de la Région

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 2 juin 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Martin-du-Tertre, arrêté par votre conseil municipal le 26 mai 2025.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « *Île-de-France 2040, un nouvel équilibre* » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « *Zen, Zan et circulaire* ». A la suite de son approbation par décret n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF-E.

En matière de sobriété foncière, votre projet de PLU consacre deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques complémentaires. L'une prend en compte le développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains en vue de respecter les espaces naturels et le paysage, l'éco-gestion, pour une amélioration du confort et de la santé. L'autre est à l'échelle de la construction afin de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique et les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables. Votre



projet de PLU préconise une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et propose 1,5 hectare en extension, ce qui va dans le sens des orientations régionales.

En matière de renforcement du polycentrisme, votre projet de PLU envisage d'accueillir de nouvelles populations par une densification raisonnée du bourg, et souhaite conforter les deux principaux pôles d'équipements situés au sud et au centre de la commune.

En matière de préservation des milieux et des ressources, votre projet de PLU vise à favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire au travers notamment du traitement paysager des zones en développement, du recours à des clôtures poreuses qui favorisent le passage de la faune, d'un coefficient d'espace en pleine terre et de plantation d'arbres. Les espaces concernés par une ZNIEFF sont protégés par un zonage « N » et un classement en espace boisé classé (EBC) ou en zone humide avérée (marais). Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, votre projet de PLU définit une zone agricole « A » suffisamment vaste et homogène, ce qui permet d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement. L'OAP thématique « *Trame verte et bleue* » permet de préserver et de renforcer la présence des éléments constitutifs de cette trame tout en préservant et en confortant les corridors écologiques.

En matière de compétitivité et de souveraineté économique, votre projet de PLU propose de pérenniser les activités extractives, agricoles et sylvicoles présentes au sein de votre territoire communal et souhaite défendre l'emploi local.

En matière de mobilités enfin, votre projet de PLU évoque de manière détaillée le déplacement automobile et les conditions de stationnement.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement ce PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire : par courrier ou voie électronique DUL@iledefrance.fr) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Laure BAEZA, direction de l'aménagement durable du territoire
laure.baeza@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la région Île-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Martin-du-Tertre

Population (INSEE 2022) : 2 662 habitants
Superficie : 1 173 hectares
Emploi (2022) : 413 emplois
Parc de logements (2022) : 1 024 logements

Au regard de l'analyse des grandes entités territoriales du SDRIF-E, la commune de Saint-Martin-du-Tertre fait partie de l'entité « *communes rurales* » qui comprend les communes rurales telles que définies par l'INSEE, dans lesquelles le SDRIF-E vise à améliorer l'accès aux équipements, commerces et services, développer les transports alternatifs à l'autosolisme, ancrer les espaces dans l'économie régionale par la valorisation des ressources naturelles et paysagères, et protéger et restaurer la biodiversité et la fonctionnalité des sols, et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune a décidé, par délibération en date du 26 mai 2025, d'arrêter le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

La commune appartient à la communauté de communes Carnelle Pays-de-France et est membre du parc naturel régional Oise-Pays-de-France, dont la charte a été approuvée par décret le 18 janvier 2021.

1 – Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

1.1. Qualité du projet spatial

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est structuré en trois axes : « *Accueillir une nouvelle population et soutenir le dynamisme économique en garantissant un développement urbain durable* », « *Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain* » et « *Valoriser le patrimoine paysager et environnemental* ». Ces axes visent notamment à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural du territoire.

Le projet de PLU comporte deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui mobilisent des parcelles constituées d'espaces verts situées dans l'enveloppe urbaine existante, pour y créer de nouveaux logements :

- « *secteur Bellevue* » (1,1 hectare) : au sein du bourg, ce secteur correspond à un cœur d'îlot traversé en son centre par une sente piétonne, le passage Bellevue. Au sein du SDRIF-E, les parcelles concernées relèvent bien de l'enveloppe urbaine. Il est envisagé d'y construire 20 logements.
- « *secteur La Prairie* » (0,62 hectare) : le projet prévoit la construction de 16 logements, sur une parcelle faisant le lien l'espace urbanisé et ses équipements et des terrains naturels.

Pour ces deux secteurs, un projet global d'aménagement est envisagé, qui inclut la création d'une voie aménagée selon les principes de la zone de rencontre (vitesse limitée à 20km/h).

1.2. Consommation d'espaces

Compte tenu des évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels, le projet de PLU compte densifier son territoire en comblant les dents creuses et en investissant l'îlot du centre urbain.

Ainsi, l'objectif de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à 1,5 hectare d'espaces naturels, ce qui est compatible avec le SDRIF-E, qui alloue 2,3 hectares d'extension possibles, prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels, réhabilitation de bâtiments...).

Dans ce cadre, le projet de PLU vise un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

2 – Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

2.1. Construire pour élargir l'horizon résidentiel des Franciliens

Le SDRIF-E fixe un objectif d'accroissement du nombre de logements au sein des espaces urbanisés de 15 % à la commune de Saint-Martin-du-Tertre, en tant que commune rurale (orientation réglementaire - OR n°57) en raison de la proximité de la gare ; le projet de PLU prévoit toutefois un accroissement de la densité résidentielle de 13%.

Par ailleurs, si les objectifs de construction de la commune de 163 logements dont 135 en densification respectent bien le nombre de logements prévus par le schéma régional, les modalités d'implantation dans un foncier déjà urbanisé, restent à préciser.

2.2. Améliorer le cadre de vie et l'accès aux services et aux équipements

La commune dispose de quelques commerces et services liés à la vie quotidienne des habitants. Les petits commerces de proximité, parfois recensés également comme artisans, sont essentiellement localisés au cœur du centre du bourg le long de l'artère principale. On recense notamment une boulangerie, une pharmacie, une boucherie-charcuterie-épicerie, un bar-tabac, un bureau de poste.

La commune est également bien dotée en services de santé avec la présence, en autres, d'une maison médicale communale et d'un cabinet médical, qui permettent l'exercice de la médecine générale, des soins paramédicaux et infirmiers, d'une sage-femme ainsi que de plusieurs psychologues. De plus, un institut médico-éducatif (IME) accueille des adultes et enfants en situation de handicap ou ayant un trouble du spectre de l'autisme. Le projet de PLU vise à maintenir ces équipements.

3 – Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

Saint-Martin-du-Tertre est située à flanc de colline, en ligne de crête entre les deux bassins versants de l'Ysieux au Nord et du rû de Presles au Sud.

Le ru de Presles, affluent de l'Oise, est le principal cours d'eau de la commune. D'une longueur de 9,32 kilomètres, le ru prend sa source dans le Sud de Saint-Martin-du-Tertre. Il s'agit d'une petite rivière non naturelle aménagée afin d'alimenter des moulins. Au Nord du territoire se trouvent également d'autres cours d'eau temporaires.

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 1 « *Marais de Presles* » qui présente des zones humides d'intérêt avec notamment la présence de deux espèces végétales protégées. La ZNIEFF de type 2 « *Forêt de Carnelle* » occupe une importante partie du territoire communal.

Le projet de PLU comporte une OAP thématique « *Trame verte et bleue* » qui intègre des prescriptions sur les zones boisées et définit un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité, conformes avec les orientations régionales.

La zone « *N* » correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et comprend 6 secteurs (un secteur de carrière, le château de Franconville, des jardins familiaux, le parc de l'hôpital, un secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'enseignement, de santé et d'action sociale, une zone à vocation d'activités) qui permettent de protéger et d'intégrer des variables de gestion des sites pertinentes.

4 – Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Le PADD comprend un axe qui vise à « *pérenniser et développer le tissu économique local* », notamment l'offre de commerces et services de proximité, les activités au sein du château de Saint-Martin-du-Tertre, en accompagnant la reconversion du centre hospitalier et en confortant les activités artisanales existantes et les activités liées à l'agriculture et à la sylviculture. Plusieurs exploitations agricoles se trouvent dans la commune, et deux d'entre elles mènent en complément une activité de pension de chevaux.

Le projet de PLU définit une zone « A » qui englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur paysager à préserver, conformément aux orientations de la charte du parc naturel régional, un autre lié aux activités équestres, et un dernier secteur de carrière. Cette dernière est identifiée sur la carte du SDRIF-E « *Développer l'indépendance productive régionale* » en tant que site de supports de services urbains ; les trois orientations réglementaires qui lui sont relatives (OR n°48, 49 et 50), voient leurs prescriptions correctement retranscrites dans le projet de PLU.

Par ailleurs, la commune de Saint-Martin-du-Tertre compte deux zones artisanales à proximité du château, l'une appelée « *Ferme de Franconville* » située rue Corentin Celton et l'autre située allée de la Fontaine au Roy qui n'appellent pas de remarques spécifiques.

Enfin, la commune a bien valorisé sa dimension touristique : elle compte un office de tourisme situé au sein de la tour du guet, ainsi qu'un site internet permettant la découverte de son patrimoine, de son histoire et des personnages historiques de la ville, dont Claude Chappe, l'inventeur du télégraphe optique, à qui un musée est consacré, dans la tour du guet.

5 – Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

Il existe deux gares à proximité du bourg de Saint-Martin-du-Tertre : la gare « *Belloy-Saint-Martin* » située sur le territoire de Belloy-en-France et la gare de « *Viarmes* ». La commune est desservie par deux lignes de bus du réseau *Keolis*.

Le territoire communal est traversé au nord par la route départementale RD 85, constituant l'axe structurant de la commune. Par ailleurs, de nombreux itinéraires de promenade et de randonnée existent au sein du territoire communal et sont inscrits au plan départemental.

Le projet de PLU, s'il évoque la volonté de valoriser les liaisons douces, constituées de passages et de sentes permettant de traverser des ilots ou des lotissements, ne traduit pas suffisamment concrètement cette intention. Il aurait été, par exemple, intéressant de voir ces différents tracés intégrés aux cartes du projet de PLU.