

Département du Val d'Oise - Commune de Saint Martin du Tertre

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Enquête publique
du 16/09/2025 au 18/10/2025

PARTIE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Document établi par Claire CHATEAUZEL désignée commissaire-enquêteur
par décision du TA de Cergy-Pontoise n°E25000046/95

Sommaire du Rapport – PARTIE II

PRÉAMBULE :	3
1. Synthèse des différents éléments du projet	4
1.1. L’objet de l’enquête	4
1.2. La justification, les objectifs et les modifications de la révision du PLU.....	4
2. Avis du commissaire enquêteur	7
2.1. Sur l’intérêt général du projet	7
2.2. Sur les modalités de déroulement de l’enquête	9
3. Conclusions	10

PRÉAMBULE :

L'article L. 123-15 du code de l'environnement précise que le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête ou à une date fixée par l'autorité compétente en cas d'impossibilité.

*Et l'article R. 123-19 prévoit que le commissaire enquêteur doit établir un rapport relatant le déroulement de l'enquête et procéder à un examen des observations recueillies lors de celle-ci, en résumant leur contenu ; **il doit également indiquer dans un document séparé, ses conclusions motivées sur l'opération, en tenant compte de ces observations mais sans être tenu de répondre à chacune d'elles.***

Le présent document, prolongeant le rapport d'enquête (PARTIE I), présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la globalité du projet de révision du PLU.

La formulation de ces conclusions et de cet avis traduit le positionnement du commissaire enquêteur. Celui-ci n'est, dans le cadre de la conduite de l'enquête publique, ni un expert ni un médiateur. Les objectifs du rapport d'enquête publique et du présent document se limitent à :

- rendre compte le plus fidèlement possible et de manière intelligible, c'est à dire synthétique, des avis et contributions produits à l'occasion de l'enquête publique,*
- identifier les thématiques communes sur lesquelles se sont exprimées ces contributions, qui constituent autant de champs de discussion à explorer,*
- présenter les positions des différents acteurs dans ces champs de discussion,*
- esquisser des pistes de solution, et proposer par là même un positionnement pour chacun de ces champs.*

PARTIE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. Synthèse des différents éléments du projet

1.1. L'objet de l'enquête

Saint-Martin-du-Tertre est une commune située dans le département du Val-d'Oise, en région Île-de-France, à environ 30 km au nord de Paris. Elle s'étend sur une superficie de 13,23 km² et culmine à 210 mètres, ce qui lui vaut le surnom de "balcon de l'Île-de-France".

En 2022, la population municipale s'élevait à 2 662 habitants, appelés Saint-Martinois. La densité est de 201 habitants/km², ce qui reflète un tissu urbain peu dense et plutôt résidentiel.

La commune de Saint-Martin-du-Tertre a engagé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de son territoire, objet de la présente enquête publique.

Le PLU de la ville de Saint-Martin-du-Tertre a été approuvé le 27 janvier 2016 par délibération n°02016/5, modifié le 14 novembre 2016, le 1^{er} juin 2017, le 2 février et le 12 décembre 2022.

Le projet PLU révisé et le bilan de la concertation ont été arrêtés par délibération du 27 mai 2025.

1.2 La justification, les objectifs et les modifications de la révision du PLU

- **La justification de la révision du PLU :**

- L'inadaptation du PLU en vigueur aux nouveaux enjeux du territoire :
 - > regain d'attractivité du territoire,
 - > nouvelles dynamiques du marché foncier et immobilier nécessitant de mieux orienter, encadrer les opérations de développement urbain en lien avec la capacité des équipements publics,
 - > la prise en compte des grands projets d'équipements et de desserte,
- La nécessité d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son élaboration.

- **Les objectifs du projet de révision du PLU sont :**

- Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain pour protéger les espaces agricoles, naturels et les paysages,
- Renforcer la protection de certains espaces libres, verts, boisés ou paysagers en zone urbaine du territoire en mettant en œuvre un urbanisme qui crée des lieux de respiration et de fraîcheur par l'augmentation de la surface de pleine terre et la diminution des sols imperméables et la plantation de nouveaux arbres,

- Définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipements et de services à la population,
- Rationaliser le zonage de certains secteurs et adapter le zonage de certaines parcelles afin d'assurer la cohérence urbaine,
- Prendre en compte la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un souci de résilience,
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins de la population,
- Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle et urbaine de manière cohérente avec les objectifs et les besoins du territoire, en prenant en compte le parcours résidentiel,
- Conforter et valoriser le tissu économique local, notamment les commerces et les zones d'activités,
- Permettre la rénovation et la valorisation du centre-ville pour le rendre plus attractif et améliorer le rayonnement de la commune,
- Favoriser l'aménagement à l'aune du développement durable et de la transition écologique,
- Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des constructions de qualité,
- Permettre le développement des technologies numériques et l'innovation technologique en matière de construction, d'aménagements ou de services, dans un souci d'amélioration de l'espace urbain et de ville durable, accessible et connectée,
- Proposer un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) cohérent, pertinent et partagé,
- Réexaminer les zones d'urbanisation future et actualiser les emplacements réservés,
- Intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires, et anticiper leurs évolutions.

- **La révision du PLU et la réalisation de logements :**

Entre 2013 et 2021, selon le MOS, les espaces artificialisés ont progressé de 22,8 ha, dont plus de 20 ha liés aux carrières, décharges et chantier. Cette évolution est donc essentiellement due à l'essor de la carrière au Sud du territoire, ainsi qu'au développement du centre équestre au Sud du bourg. L'habitat individuel a quant à lui consommé 2,5 ha selon le MOS (sur des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine), tandis que les surfaces affectées aux activités et équipements ont diminué.

Selon les données de la commune, 153 logements ont été autorisés entre 2022 et 2024, dont 74 en densification.

Il reste également des espaces de densification potentielle « en diffus », matérialisés par des étoiles vertes. Ces espaces sont tous dans l'espace urbanisé de référence (selon le MOS 2021). Au regard de leur surface globale, estimée à 1,65 ha, et en prenant pour hypothèse une densité moyenne de 30 lgts/ha, ces espaces densifiables représentent au total 50 logements.

En outre, une partie du secteur de la Prairie, soumis à OAP est située dans l'espace urbanisé de référence. Cela représente un potentiel total de 10 logements.

Ainsi, le potentiel de densification est estimé à $74 + 50 + 10 = 134$ logements.

- **Modifications apportées au zonage dans le cadre de la révision du PLU :**

- Suppression des secteurs UBa et Na correspondant aux carrières : le périmètre de l'IGC a évolué et pourrait encore évoluer à l'avenir, il est donc désormais identifié par un figuré au zonage et non des secteurs particuliers, pour éviter une remise en cause trop importante si le périmètre évolue.
- Création de secteurs UBJ sur le secteur « du Moulin » (anciennement classé en UB) et sur un secteur sud anciennement classé en UBa : il convient d'y limiter la densification (25 à 30 lgts/ha), car ce sont des secteurs sensibles, liés à la présence de carrière souterraine pour l'un, et par la présence de patrimoine bâti remarquable (ancienne ferme) pour ce qui concerne le Moulin.
- Scission de la zone d'équipement UE en deux secteurs : UEa : équipements publics ; UEb : équipements publics ou d'intérêt collectif. De plus, la station d'épuration et la maison forestière, anciennement classées en zone naturelle sont reclassées en secteur UEa.
- Suppression de la zone 2AUe, non compatible avec la charte du PNR, puisqu'elle est située en dehors de l'enveloppe urbaine de référence. Elle constituait de plus de la consommation d'espace agricole cultivé, ce qui est à éviter dans un PLU.
- Zones A et N : les espaces déclarés comme cultivés selon le registre parcellaire graphique 2023 ont été classés en zone agricole, alors que certains étaient classés en zone naturelle précédemment. Il s'agit principalement d'espaces à l'est et au Sud du bourg, au Sud du territoire, et au centre du territoire, aux abords des boisements. La grande majorité de ces espaces a été classée en secteur Ap : secteur à protéger pour des motifs paysagers (voir ci-après).
- Le secteur NmH a été réduit pour créer un secteur NjF, dévolu à un projet de jardins familiaux et pour reclasser une partie en Nf. Il s'agit d'une partie bâtie à proximité des communs du château, qui doit pouvoir faire l'objet d'une reconversion similaire à ceux-ci.

Bilan des évolutions du zonage			
	PLU 2022 (ha)	Révision du PLU (ha)	Evolution et principales causes
Zone urbaine (U)	56,2	56,6	+ 0,4 (sites de la STEP et de la maison forestière reclassés en UEa ; anciennement N)
Zone à urbaniser (AU)	1,8	1,1	-0,7 : suppression de la zone 2AUe
Zone agricole (A)	327,7	384,1	+ 56,73 (reclassement en zone agricole Ap d'espaces cultivés anciennement classés en N)
Zone naturelle (N)	781,8	725,9	-55,9 (reclassement en zone agricole Ap d'espaces cultivés anciennement classés en N) ; reclassement de la maison forestière et de la STEP en UEa

2. Avis du commissaire enquêteur

2.1. Sur l'intérêt général du projet

Le PLU est le document d'urbanisme communal ou intercommunal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols de la collectivité sur son territoire.

Son action est encadrée par des grands principes, dans le respect du développement durable, qui visent à identifier, croiser et intégrer les différents enjeux territoriaux de l'aménagement.

Ainsi, l'article 101-2 du code de l'urbanisme fixe les 8 objectifs à atteindre :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Il convient d'apprécier l'intérêt général de ce projet de révision du PLU au regard de ces 8 principaux objectifs à atteindre.

> Avis du commissaire enquêteur :

En réponse aux objectifs d'intérêt général d'un PLU, voici ma synthèse des éléments du projet de PLU révisé pour chaque item :

1° L'équilibre :

- ✓ Développement urbain équilibré pour accueillir une nouvelle population tout en respectant le patrimoine bâti et paysager.
- ✓ Maintien des activités économiques locales (artisanat, agriculture, sylviculture) pour préserver l'équilibre entre urbanisation et économie rurale.
- ✓ Objectif démographique modéré (3400 habitants à horizon 2040) pour éviter une croissance excessive.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère :

- ✓ Préserver l'identité patrimoniale et la qualité du centre ancien (règlement adapté pour constructions et réhabilitations).
- ✓ Protection des monuments historiques (Château, Dolmen, Tour du Guet, Église).
- ✓ Préserver les entrées de ville de qualité grâce aux boisements existants et empêcher leur dégradation.
- ✓ Renforcer les transitions paysagères entre zones urbaines et espaces agricoles/naturels.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- ✓ Diversifier le parc de logements : locatifs aidés, accession, habitat individuel, intermédiaire et collectif.
- ✓ Favoriser la mixité générationnelle et sociale (logements pour jeunes, familles, seniors).
- ✓ Maintenir les activités agricoles et sylvicoles pour conserver la fonction rurale.

4° La sécurité et la salubrité publiques

- ✓ Fluidifier le trafic et sécuriser la circulation (aménagement RD85, chicanes, concertation avec le Département).
- ✓ Améliorer les conditions de stationnement pour réduire les nuisances et faciliter l'accès aux commerces.
- ✓ Préserver les itinéraires de promenade et randonnée pour des espaces publics sûrs et accessibles.

5° La prévention des risques naturels, miniers, technologiques, pollutions et nuisances :

- ✓ Prendre en compte les risques naturels : dissolution du gypse, carrières abandonnées, sols argileux, ruissellements, retrait-gonflement des argiles.
- ✓ Intégrer ces contraintes dans les projets pour protéger les personnes et les biens.
- ✓ Limiter les nuisances liées au trafic par des aménagements et favoriser les mobilités douces.

6° La protection des milieux naturels et des paysages :

- ✓ Préserver la trame verte et bleue (corridors écologiques, alignements d'arbres, zones humides).
- ✓ Protéger les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF type 1 et 2, ENS du Vivray).
- ✓ Maintenir les perspectives visuelles remarquables et la zone d'intérêt paysager (PNR).
- ✓ Valoriser les espaces agricoles pour l'identité paysagère.

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols :

- ✓ Objectif chiffré : limiter la consommation d'espace à 1,5 ha (soit 2 % de l'espace urbanisé).
- ✓ Priorité au renouvellement urbain et à l'occupation des espaces interstitiels.
- ✓ Réhabilitation des bâtiments existants plutôt qu'extension massive.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation :

- ✓ Réduction de l'étalement urbain pour limiter les émissions liées aux déplacements.
- ✓ Favoriser les mobilités douces et les transports en commun pour réduire la pollution de l'air.
- ✓ Préserver les espaces naturels et agricoles pour maintenir les puits de carbone et limiter les îlots de chaleur.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive :

- ✓ Développement des équipements publics (gymnase, parc, bibliothèque) accessibles à tous.
- ✓ Maintien d'un bon niveau d'accès aux communications numériques pour favoriser le télétravail et l'inclusion numérique.
- ✓ Intégration des liaisons douces pour une mobilité accessible à tous (piétons, PMR).

A la vue de mon analyse, j'estime que le projet de PLU révisé de la commune de Saint Martin du Tertre répond aux grands objectifs et aux grands équilibres prévus à l'article 101-2 du code de l'urbanisme sur l'intérêt général du projet.

2.2. Sur les modalités de déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage mentionnant les permanences tenues a été faite dans les délais de 15 jours précédant l'enquête et maintenue pendant toute la durée de celle-ci ;
- Que les publications légales dans les journaux locaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'en outre d'autres moyens de publicité (site internet de la ville) ont été utilisés par la commune pour mieux faire connaître l'enquête publique ;
- Qu'un dossier papier portant sur ce projet de révision du PLU a été mis en place au siège de l'enquête publique, mairie de Saint-Martin-du-Tertre ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site internet de la commune ;
- Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique ;
- Que les observations et propositions du public pouvaient être adressées par correspondance et au siège de l'enquête publique et par mail via une adresse mail dédiée ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- Que 9 observations ont été recueillies pour cette enquête,

> Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les moyens mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage ont permis notamment que le public soit suffisamment informé des modalités de déroulement de façon à pouvoir prendre connaissance du dossier, transmettre ses observations et rencontrer le commissaire enquêteur s'il le souhaitait.

3. Conclusions motivées

Mes conclusions se sont forgées à partir des éléments du dossier, de mon analyse du projet, des observations formulées et des réponses de la maîtrise d'ouvrage au PV de synthèse.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'arrêt du projet de révision du PLU,
- pris connaissance de l'évaluation environnementale,
- pris connaissance des pièces du dossier mis à la disposition du public, dont l'avis des PPA et de la MRAe,
- entendu les responsables du projet,
- tenu 4 permanences et reçu environ 12 personnes,
- été 1 fois en visite sur le terrain, en repérage des 2 secteurs des OAP et du secteur de l'hôpital,
- remis à la maîtrise d'ouvrage le procès-verbal de synthèse,
- analysé les observations des PPA et PPC, du public et des réponses de la maîtrise d'ouvrage au PV de synthèse.

J'estime que :

- l'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 2025-223 ;
- l'information réglementaire sur la conduite et les modalités de cette enquête publique a permis à la population d'en être avertie de façon réglementaire ;
- le dossier d'enquête a été diffusé selon les modalités prévues par l'arrêté municipal n° 2025-223 ; et a permis au public de comprendre le projet de révision et ses enjeux ;
- la durée de l'enquête (33 jours), le nombre et la durée des permanences (4 permanences d'environ 3h) et les conditions d'accueil ont permis au public d'être informé, écouté et de faire valoir son avis durant l'enquête.
- que la commune a répondu aux contributions des habitants et aux questions du procès-verbal de synthèse,

Je recommande pour ce projet :

- que la maîtrise d'ouvrage prévoit une communication renforcée sur les impacts réels des projets des OAP ;
- que la maîtrise d'ouvrage réalise des représentations visuelles des OAP, afin de rendre compte de l'effet visuel des bâtiments sur le paysage et sur le tissu urbain limitrophe et qu'elles fassent l'objet d'une présentation en réunion publique de quartier ;
- que la maîtrise d'ouvrage ajoute des plans illustrant les tracés des liaisons douces prévues sur le territoire communal ;
- que la maîtrise d'ouvrage réalise une évaluation des mobilités induites par le projet sur les déplacements motorisés ;
- que la maîtrise d'ouvrage évalue précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport et de prévoir des mesures pour éviter ou réduire les impacts sanitaires liés à ces expositions en respectant les valeurs limites retenues par l'Organisation Mondiale de la Santé ;
- que la maîtrise d'ouvrage définisse une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ;

J'émet donc un **avis favorable** au projet de révision du PLU
de la commune de Saint-Martin-du-Tertre

Fait à Chaussy,
Le 14/11/2025

Le Commissaire enquêteur,



Claire CHATEAUZEL