

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de Seine et Marne

Membres

afférents au Conseil : 29

en exercice : 29

ayant pris part à la délibération : 29

Date de convocation : 24 juillet 2024

Date d'affichage : 24 juillet 2024

Président : Monsieur VOURIOT Sinclair

Étaient présents :

PLUMARD Christian, LEFORT Martine, WEGRZYNOWSKI Jean-Claude, COURTINE Élisabeth, BERNIER Jean-Paul, PICARD Sabine, PIOCELLE Philippe, LACOMBE Jacqueline, DELVERT Pierre, ALTAVILLA Laurence, DINAL Ronald, CHEAV Vanny, CHAPOTELLE Michaël, GLOAGUEN Cyrielle, GUEYE Marie-Paule, COMBE Eric, GABILLOT Philippe, BAUDOUX Violette, DERE Philippe, BIZE Sandrine.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

BARTUCCIO Agnès	ayant donné pouvoir à LEFORT Martine
LATAIX Pascal	ayant donné pouvoir à WEGRZYNOWSKI Jean-Claude
GUILLOSSOU Carine	ayant donné pouvoir à PIOCELLE Philippe
MEDJIDI Mohamed	ayant donné pouvoir à PLUMARD Christian
CARCA Catherine	ayant donné pouvoir à ALTAVILLA Laurence
KHAU Catherine	ayant donné pouvoir à PICARD Sabine
PEREIRA Ludovic	ayant donné pouvoir à VOURIOT Sinclair
VERONA Claude	ayant donné pouvoir à BIZE Sandrine

Absents excusés : 0

Secrétaire de séance : GLOAGUEN Cyrielle

ORDRE DU JOUR

Pas d'approbation de procès-verbal

2024 – 058 Abrogation de la délibération n° 2023-070 en tant qu'elle arrête le projet de révision générale du PLU - Nouvel arrêt du projet de révision générale du PLU afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées

OUVERTURE DE LA SÉANCE À 20H30

Monsieur le Maire déclare la séance du conseil municipal ouverte.

Monsieur le Maire fait procéder à l'appel.

Monsieur le Maire dit que le quorum est atteint.

Madame GLOAGUEN Cyrielle se propose comme secrétaire de séance. Elle est élue à

2024 – 058 ABROGATION DE LA DELIBERATION N° 2023-070 EN TANT QU'ELLE ARRETE LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU - NOUVEL ARRET DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU AFIN DE TENIR COMPTE DES AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Monsieur le Maire expose que le PLU en vigueur de la commune de Saint Thibault des Vignes a été approuvé le 7 janvier 2015. La modification n° 1 de ce PLU a été approuvée le 3 février 2017, la modification simplifiée a été approuvée le 21 septembre 2018 et la révision allégée a été approuvée le 18 décembre 2019.

Les dispositions applicables du PLU en vigueur nécessitent une évolution plus approfondie conformément aux évolutions législatives et réglementaires ainsi qu'aux documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marne et Gondoire et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

La révision générale du PLU a été prescrite le 26 juin 2020 et la réunion de lancement s'est tenue le 26 avril 2021. Les études de diagnostic ont précisé les futurs besoins de l'évolution urbaine du territoire communal ainsi que les sites stratégiques pour la mise en place de projets répondant aux orientations du SCOT et du PLH.

Par conséquent, les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ont été précisés avec le comité de pilotage. Le débat sur le PADD a eu lieu au conseil municipal, le 29 septembre 2022.

Les objectifs du PADD sont structurés autour de trois axes, comprenant six priorités et quarante-sept défis à relever.

Pour rappel :

- Axe 1 → Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysager
- Priorité 1 → Sauvegarder et relier les éléments patrimoniaux, paysagers, naturels et agricoles
- Priorité 2 → Prévenir les risques naturels ou technologiques et réduire les nuisances et les pollutions
- Axe 2 → Diversifier l'offre qualitative de logements et améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements
- Priorité 3 → Assurer le parcours résidentiel
- Priorité 4 → Améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements
- Axe 3 → Développer les activités économiques et les équipements intergénérationnels, éducatifs, sportifs et culturels
- Priorité 5 → Maintenir et développer les activités économiques en optimisant le foncier et en renforçant la transition écologique
- Priorité 6 → Créer des équipements et aménager des espaces ouverts pour le développement durable

Pour la mise œuvre des objectifs du PADD, les autres pièces du PLU ont été révisées et complétées : les OAP et le règlement.

Le PLU en vigueur compte six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont seulement la sixième a été réalisée.

Le nouveau PLU proposait initialement cinq OAP sectorielles supplémentaires ainsi qu'une OAP thématique « Patrimoine ».

Les OAP sectorielles sont les suivantes :

- OAP n° 1 : ZAC Centre-bourg
- OAP n° 2 : Rue de Lagny
- OAP n° 3 : Chemin des Foures (en lotissement)
- OAP n° 4 : Parc du Château
- OAP n° 5 : Ouest A104
- OAP n° 6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade » - Réalisée
- OAP n° 7 : Cadrans nord-est et nord-ouest
- OAP n° 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg
- OAP n° 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin
- OAP n°10 : Résidence senior
- OAP n°11 : Maison de l'écologie, l'entrée de ville (l'école des compagnons)

Lors de la révision du PLU, les périmètres et le contenu des OAP 2, 3, 4 et 5 ont été modifiés.

En conformité avec les objectifs du PADD, le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLU a été modifié et mis à jour ainsi que la liste des emplacements réservés.

Le règlement écrit a été complété et rédigé, à nouveau, suivant la nouvelle forme de rédaction préconisée par les dispositions du Code de l'urbanisme, sous trois parties, par zone :

- 1) Affectation des sols et destination des constructions (Articles L151-9 à L151-16)
- 2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles L151-17 à L151-37)
- 3) Équipements, réseaux et emplacements réservés (Articles L151-38 à L151-42)

Le plan de zonage a été actualisé pour intégrer les projets déjà réalisés et apporter des changements au regard des objectifs du nouveau PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les emplacements réservés sont aussi modifiés afin de supprimer ceux aménagés et de créer de nouveaux emplacements nécessaires pour les projets futurs.

Le nouveau plan de zonage comporte une zone Nzh (zone humide) ainsi que les servitudes et la trame verte et bleue et les EBC (Espace Boisé Classé). Les périmètres des ZAC et des OAP sont également lisibles sur le nouveau plan.

Les changements apportés au plan de zonage sont notamment :

A/ concernant les nouvelles zones ou sous-zones :

- Rajout d'une sous-zone UCa :

Cette nouvelle sous-zone est nécessaire pour notamment différencier les règles liées aux clôtures dans la zone UC.

- Rajout des zones N dans la partie Est :

- Plusieurs nouvelles zones N sont rajoutées dans les zones 1AUa et 1 AUB (ZAC Centre-Bourg : OAP 1) ;

- Un petit espace dans le Sud de la partie Est (zone UD).
- **Rajout des nouvelles sous-zones N dans la partie Ouest en remplacement des zones 1AU et 2AU de la partie Ouest (OAP 5) :**
- Plusieurs nouvelles zones N sont créées :
- Ne = Naturel écologique
- NI = Naturel loisirs
- Npe = Naturel plateforme écologique
- Nt = Naturel « Terrains familiaux pour gens du voyage »
- Nv = Naturel « Aires pour gens du voyage »
- Nzh = Naturel zone humide

B/ concernant les EBC (Espace Boisé Classé) :

- **La suppression de l'EBC partie Sud et rajout de l'espace équivalent à l'Ouest :**

Dans le cadre de la compétence GEMAPI, Marne et Gondoire projette d'aménager une zone d'expansion des crues/zones humides, à la sortie des ouvrages du barrage de l'étang de la Loy, sur des parcelles propriétés de l'intercommunalité. Cet espace est encore en EBC et il semble préférable de le déclasser pour permettre la réalisation de cette opération.

- **La suppression de l'EBC partie Ouest, au milieu du site, et rajout de l'espace équivalent en extension de l'EBC existant dans la même partie :**

Cette suppression est nécessaire afin d'assurer la continuité du projet de la nouvelle zone Npe.

L'ensemble de ce travail a été mené en concertation avec les habitants et les personnes publiques associées (PPA).

Une adresse électronique dédiée à la concertation du PLU, a été créée est diffusée largement dans les réseaux sociaux de la Mairie ainsi que sur son site web – Urbanisme (Page PLU) et dans la lettre d'information du PLU lors du lancement de l'étude et de la concertation.

L'adresse e-mail de la concertation du PLU est la suivante :

concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr

Cette adresse électronique en tant que plateforme a recueilli de nombreux messages (questions, propositions et remarques).

Deux articles de fond ont été publiés dans la Gazette de la commune : Gazette du mois d'avril 2021 ; Gazette du mois de mars 2022.

Au fur et à mesure de l'avancement des études, des supports de communication et d'information ont été élaborés et largement diffusés, avec une publication sur la page PLU du site web de la Maire :

- Six panneaux ont été élaborés et exposés au centre culturel, à partir du 9 décembre 2021 et durant toute la période de l'étude, avant l'arrêt du projet de PLU.
- Panneaux 1 : Procédure du PLU
- Panneaux 2 : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- Panneaux 3 : Logements sociaux et statistiques logements
- Panneaux 4 : Axe 1 du PADD

- Panneaux 5 : Axe 2 du PADD
- Panneaux 6 : Axe 3 du PADD
- Cinq lettres d'information du PLU ont été publiées et diffusées suivant l'avancement des études et de la concertation :
- Lettre d'information du PLU n°1 : Information générale (4 pages)
- Lettre d'information du PLU n°2 : Diagnostic territorial (4 pages)
- Lettre d'information du PLU n°3 : PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (8 pages)
- Lettre d'information du PLU n°4 : OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation (8 pages)
- Lettre d'information du PLU n°5 : Règlement écrit et graphique (12 pages)

Dans le cadre de la concertation, les réunions organisées sont les suivantes :

- **Deux réunions publiques** ont été organisées avant l'arrêt du projet de PLU, réunissant chacune plus de cinquante participants.

Ces réunions ont eu lieu au centre culturel : le 9 décembre 2021 et le 21 avril 2022

- **Un atelier et des visites a eu lieu le 31 mars 2022 du 10h à 17h.**

Les visites ont été effectués sur les sites des projets des OAP.

Lors de l'atelier ont été présentés et débattus les éléments suivants :

- Le diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- Les dispositions des documents supra-communaux (SCOT et PLH)
- La localisation des projets et des potentiels fonciers
- Les nouveaux périmètres des projets et OAP
- Les détails des OAP

- **Trois réunions des PPA ont eu lieu avant l'arrêt du projet de PLU**

- Réunion PPA du 7 décembre 2021
- Réunion PPA du 23 juin 2022
- Réunion PPA du 3 juillet 2023

Ces publications et réunions de concertation ainsi que les observations ou questions et réponses apportées sont résumées dans le bilan de la concertation.

Par délibération du 16 novembre 2023, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale du PLU.

Par suite, le projet de PLU arrêté a été notifié aux personnes publiques associées à sa révision.

Dans leurs avis émis en réponse, les personnes publiques associées ont demandé ce que des modifications, précisions et compléments soient apportés au projet de PLU arrêté, sans remettre en cause les grandes orientations du PADD.

Cette situation a conduit la commune à vouloir apporter des précisions supplémentaires à son projet de PLU, avant l'ouverture de l'enquête publique, afin de tenir compte de l'avis des personnes publiques associées.

C'est dans ce contexte que des réunions ont été organisées, notamment avec les services de la DDT, afin de mieux appréhender la nature et l'étendue des modifications à apporter et définir les modalités de leur intégration dans le projet de PLU arrêté.

Il appartient en effet à une commune qui souhaite modifier son projet de PLU avant l'ouverture de l'enquête publique, pour tenir compte des avis rendus par les personnes publiques associées à son élaboration ou à sa révision, de consulter à nouveau l'ensemble des personnes publiques associées, afin que le dossier soumis à enquête publique comporte des avis correspondant au projet modifié et que le public puisse prendre connaissance des avis correspondant au projet ainsi modifié.

Les modifications portent notamment sur le PADD, le rapport de présentation, le règlement de zones, les OAP sectorielles et les OAP thématiques (d'autres OAP thématiques ont été créées).

Monsieur le Maire explique qu'il est donc important, dans un premier temps, d'abroger la délibération n° 2023-070 du 16 novembre 2023 en tant que le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU.

Cette abrogation (qui ne concerne pas le bilan de la concertation, qui a déjà été tiré et approuvé par le conseil municipal dans la délibération du 16 novembre 2023) permet ainsi au conseil municipal de procéder, dans un second temps, à un nouvel arrêt du projet de révision générale du PLU, afin de tenir compte des avis rendus par les personnes publiques associées.

Monsieur le Maire dit qu'il convient au conseil municipal :

- D'abroger la délibération n° 2023-70 du 16 novembre 2023 en tant que le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU.
- D'arrêter le projet de révision générale du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- De préciser que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.

Monsieur le Maire demande s'il y a des observations.

Madame BIZE dit que Monsieur le Maire a expliqué, en introduction, que la commune devait prendre une délibération, ce jour, en raison de délais et de contraintes. Elle souhaiterait simplement avoir connaissance de ces contraintes qui ont conduit au vote de cette délibération ce soir.

Monsieur le Maire répond que le fait d'arrêter le PLU, engagera, pour trois mois, l'avis des Personnes Publiques et Associées, qui est une obligation légale, pour ensuite mettre en place une enquête publique. Monsieur le Maire ajoute que les OAP, pour lesquelles les propriétaires sont prêts à vendre leurs parcelles, serviront pour des projets d'une crèche, d'une résidence « services seniors » ...

Madame BIZE dit que, lors de l'enquête publique qui a été faite concernant l'OAP 1, au mois de novembre, un certain nombre de choses avaient été statuées. Néanmoins, lorsqu'elle reprend le graphe, précédemment montré, un certain nombre d'espaces verts étaient protégés, cela a complètement disparu. Elle suppose donc que c'est dans l'intention d'urbaniser.

Monsieur le Maire répond qu'il y a eu des déclassements sur les OAP, mais que sur la ZAC, des espaces verts nouveaux ont plutôt été créés.

Il ajoute que la commune a suivi les recommandations de l'Agence Régionale de l'environnement : surfaces à urbaniser réduites, bois classés en espaces boisés classés, ceinture verte classée...

Madame BIZE soutient qu'en comparaison avec les documents soumis en novembre, le discours qui a été tenu est différent.

Concernant l'OAP 4, parc du Château, Madame BIZE constate qu'il y a davantage de logements et moins de hauteur. Donc est-ce que cela signifie une augmentation d'emprise au sol ou des logements plus petits ?

Monsieur le Maire dit que le projet a été revu.

Madame BIZE rétorque qu'il y a 126 logements plus 6 maisons individuelles au lieu de 120.

Monsieur le Maire répond que la commune avait un projet de revenir à des bâtiments plus petits et plus bas car, financièrement, le précédent projet n'était pas réalisable. Donc, il a été convenu de revenir à des formes plus simples et plus traditionnelles. Mais, en tout état de cause, l'emprise au sol restera la même.

Il rappelle que le PLU donne des orientations dans lesquelles sont calés les permis, les constructions et autres...

Madame BIZE dit qu'elle a une remarque concernant l'OAP 8. En effet, lors du dernier conseil municipal, au sujet des ombrières, elle dit que Monsieur le Maire lui a soutenu qu'il n'y avait aucune voie de circulation sur le parking du centre culturel qui serait prévue. Elle invite donc Monsieur le Maire à regarder les cartographies sur lesquelles apparaît une voie de circulation.

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'un projet de principe et que cette voie de circulation va être déviée, pour se raccorder à la voie principale de l'OAP n°1

Le dernier point que Madame BIZE souhaite aborder porte sur l'OAP patrimoine. Elle souhaite savoir qui a établi la liste et avec quels critères, d'une part et, d'autre part, comment ont été associés les différents propriétaires dont les logements sont classés et une partie protégée dans cette OAP ?

Monsieur le Maire répond que la commune a fait le choix de préserver de vieux bâtiments, des bâtiments qui étaient déjà protégés telles que des maisons meulières ainsi que des maisons caractéristiques du Vieux Bourg.

Madame BIZE dit que cela ne répond pas à sa question. De plus, elle demande comment ont été associés les propriétaires des logements et comment leur avis leur a été demandé ? Ont-ils été associés aux réflexions de la commune.

Monsieur le Maire dit que la commune les rencontre tous les jours et que des échanges se créent.

Madame BAUDOUX souhaite connaître le coût de cette opération de révision du PLU sur les quatre années.

Monsieur le Maire répond que pour le moment, elle coûte à la commune plus chère que prévu, car, il a fallu répondre aux différentes recommandations de l'administration et directives environnementales qui ont été présentées, ce soir, par Madame CAZAL. Mais, un bilan général financier sera établi.

Après délibération, le Conseil Municipal, **à la majorité :**

ABROGE la délibération n° 2023-70 du 16 novembre 2023 en tant que le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU.

ARRÊTE le projet de révision générale du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.

Pour : 22

Contre : 7 (GUEYE – VERONA – COMBE – GABILLOT - BAUDOUX – DERE – BIZE)

QUESTIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 2121-12 et L. 2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, les membres du conseil municipal peuvent consulter en mairie les documents ayant trait aux affaires soumises à délibération.

Secrétaire de séance : Madame Cyrielle GLOAGUEN



Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
et ont signé au registre tous les membres
de l'équipe majoritaire présents à cette séance
POUR EXTRAIT CONFORME
À Saint-Thibault-des-Vignes, 16 août 2024
Le Maire,
Sinclair VOURIOT

