



PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Bilan de la concertation

Conseil municipal du 23 novembre 2023



Révision générale du Plan Local d'urbanisme (PLU) Commune de Saint-Thibault-des-Vignes (77)

Titre du document	Bilan de la concertation
Document réalisé par	CAZAL Architecture Urbanisme Environnement 115 rue de Vaugirard 75015 Paris E-mail : contact@cazal.info

Sommaire

Introduction	4
1/Contexte et modalité de la concertation dans le cadre de ce PLU	§
2/Les actions menées	7
2.1 Les moyens d'information	è
2.2 Les moyens d'expression.	2§
3/Synthèse des avis et débats	32
3.1 Les ateliers	32
3.2 Les réunions publiques	33
3.3 Les messages reçus sur l'adresse électronique dédiée à la concertation du PLU	3§
3.4 Les réunions avec les personnes publiques associées (PPA)	42
Bilan de la concertation avant l'arrêt du projet de PLU	49
Annexe : Délibération du Conseil Municipal – Séance du 26 juin 2020	52

Introduction

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 (art.40), précise :

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, modifié par l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 (art.14), précise : Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L.2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L.103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyses au regard du projet global de la commune.

1. Contexte et modalité de la concertation dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes

La délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du PLU de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes (Séance du 26 juin 2020) a défini les modalités de concertation conformément aux articles L 103-3 et L 103-4 du code de l'urbanisme.

Les modalités de concertation suivantes ont été fixées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- Articles dans le bulletin municipal
- Dossier disponible sur le site internet de la commune
- Réunions publiques avec la population
- Exposition publique avant l'arrêt du projet
- Concertation très large de l'ensemble des habitants et des associations présentes sur la commune, notamment les associations de copropriétaires

2. Les actions menées

2.1 Les moyens d'information

2.1.1- Les lettres d'information du PLU :

Cinq lettres d'information du PLU ont été élaborées et publiées.

Ces lettres ont été largement diffusées en version papier et en version numérique (sur la page PLU du site web de la Mairie).

- **Lettre d'information du PLU n°1**
 - Titre : Information générale
 - Nombre de pages : 4

- **Lettre d'information du PLU n°2**
 - Titre : Diagnostic territorial
 - Nombre de pages : 4

- **Lettre d'information du PLU n°3**
 - Titre : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Nombre de pages : 8

- **Lettre d'information du PLU n°4**
 - Titre : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Nombre de pages : 8

- **Lettre d'information du PLU n°5**
 - Titre : Règlement écrit et graphique
 - Nombre de pages : 12

Lettre d'information du PLU n°1

PLU LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°1
SAINT THIBAUT DES VIGNES

LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU ET LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 26 juin 2020 par délibération n°2020-044.

La révision du PLU poursuit les objectifs suivants :

- Mettre le PLU en conformité avec les lois en vigueur
- Actualiser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Refondre le règlement conformément à la loi ALUR
- Définir une sectionsaion pour l'application du pourcentage de construction de logements sociaux
- Protéger le vieux bourg
- Définir le lieu d'implantation de terrains familiaux
- Maîtriser la cohérence de l'évolution des secteurs déjà urbanisés

La candidature de la société CAZAL Architecture Urbanisme Environnement a été retenue à la suite de l'appel d'offre traité en février 2021.

Mars 2021	Décembre 2021	Juin 2022	Octobre 2022	Fin 2022
Démarrage des études de la révision du PLU	Débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)	Arrêt du projet de PLU (Dossier complet du PLU)	Enquête publique	Approbation du PLU

De calendrier prévisionnel sera mis à jour suivant l'avancement de la procédure et sera communiqué dans les prochaines lettres d'information et sur le site web de la Mairie, page PLU <https://www.saintthibaultdesvignes.fr/urbanisme/plan-local-urbanisme/>

Toutes observations peuvent être adressées par e-mail à concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr et au Service Urbanisme de la Mairie
Place de l'Eglise 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

CAZAL Architecture Urbanisme Environnement

Saint Thibault des vignes

LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°1

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Saint Thibault des vignes

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui traduit le projet du territoire communal s'appuyant sur un diagnostic territorial, une évaluation environnementale, des études, des procédures administratives et de concertation, suivant des dispositions législatives regroupées principalement dans le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

Le PLU organise le développement de la commune en fixant des règles d'urbanisme et des normes de construction selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement les projets urbains, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement et sur le développement durable. Cet ensemble de plans et de documents sert notamment aux services de la municipalité, aux différents constructeurs et acteurs urbains, aux architectes et aussi aux citoyens

lorsqu'ils sont en demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

Le PLU fixe des règles très opérationnelles pour encadrer l'aménagement. Il traduit l'ensemble des orientations politiques des acteurs locaux en matière d'urbanisme, de construction et de protection de l'environnement. Le PLU permet ainsi l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement (région, département, intercommunalité) et les spécificités du territoire communal. Le PLU doit ainsi être compatible aux dispositions des documents de planification de rang supérieur. Le PLU détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU AVEC CONCERTATION CONTINUE ET RENFORCÉE

Le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes est élaboré et révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le comité de pilotage et de suivi de la procédure de révision du PLU est composé par des élus de la municipalité.

Le comité technique est composé par les services de la Mairie et est élargi à une partie des personnes publiques associées à la révision du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, notamment : EPAMarne, Aménagement 77, DDT 77 (Direction Départementale des Territoires), Conseil Départemental 77, Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAGM), CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) 77, ABF (Architecte des Bâtiments de France), les communes voisines.

Le public est associé à la révision du PLU tout au long de la procédure.

Les résumés des textes et des cartes, les lettres d'information et les panneaux d'exposition sont présentés sur le site de la Mairie (Page PLU) au fur et à mesure de l'avancement des étapes.

Aussi, les habitants participent directement dans l'avancement du projet du PLU, étape par étape, lors des réunions publiques, et par le biais des plateformes numériques où les remarques et recommandations sont envoyées sur la boîte Email : concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr

Le public peut aussi envoyer des suggestions, des questions ou des demandes d'informations complémentaires par lettre postale et également écrire dans le registre des observations mis à la disposition du public en mairie. Le bilan de la concertation sera effectué avant l'arrêt du projet du PLU. Ensuite, le public sera invité à participer à l'enquête publique avant l'approbation du PLU.

COMPOSITION DES PIÈCES DU PLU

- 1 UN RAPPORT DE PRÉSENTATION** qui explique les choix retenus notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il doit justifier les orientations et les règles du PLU. Une évaluation environnementale est nécessaire lorsque la commune dispose d'un patrimoine naturel important (Natura 2000) et lorsqu'elle dispose des zones d'intérêts écologiques et des projets importants ayant un impact sur l'environnement.
- 2 UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** est un document exprimant les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, environnemental et urbanistique à horizon 10 à 20 ans. Le PADD de Saint-Thibault-des-Vignes sera à l'horizon 2035 pour définir les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection du patrimoine, de préservation des espaces naturels et agricoles et de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe les objectifs chiffrés en matière de construction de logements et en matière de modification de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- 3 DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les OAP peuvent être "sectorielles" (concernant des secteurs délimités pour des projets spécifiques) et

- « thématiques » (sur l'ensemble du territoire communal, par exemples : OAP Trame Verte et Bleue ; OAP Patrimoine)
- 4 UN RÈGLEMENT ÉCRIT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES** qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales. Ces règles fixent, par zone ou sous-zone, des normes d'utilisation des sols qui configurent la forme urbaine (hauteur, gabarit) et l'aspect extérieur, la densité et le taux des espaces, les normes et la localisation des stationnements (automobile, vélo ou autres deux roues), ...
- 5 DES ANNEXES** (servitudes d'utilité publique (patrimoine naturel, culturel, réseaux, canalisations, ...), liste des lotissements, inventaire du patrimoine local remarquable, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit, Plan de prévention des risques Naturels (PPRN) et d'inondation (PPRI), ...)



LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR (DOCUMENTS SUPRA) ET LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le document principal sur lequel le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes doit être fondé est le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAGM), approuvé le 7 décembre 2020. Le PLU (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle intercommunale constitue aussi un cadre pour les orientations du PLU concernant les nouveaux logements. De nombreux documents sont à prendre en compte à l'échelle intercommunale, départementale et régionale.

Lettre d'information du PLU n°2

PLU LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°2
SAINT THIBAUT DES VIGNES

L'OCCUPATION DES SOLS SELON LE PLAN DE ZONAGE DU PLU EN 2018

- US0 - Centre ancien
- US0 - Espace urbain petit noyau
- US - Secteur d'immobilier collectif et densité
- UC - Secteur d'habitat individuel mixte
- US - Secteur d'habitat individuel
- US0 - Secteur d'activités
- US0 - Secteur d'activités et de centre commercial
- US - Zone de grande circulation
- US0 - UC Centre-Bourg (San Néaire)
- US0 - UC Centre-Bourg (San Gerard)
- US0 - UC Centre-Bourg (San Gerard)
- US0 - Extensions à dominante économique et nature
- US0 - Extensions à dominante d'espaces ouverts
- Altière - Espace des lignes électriques HT
- A - Terres agricoles
- Ar - Espaces agricoles
- N - Espaces naturels
- Ni - Espace naturel dédié aux sports
- Nr - Espace naturel dédié à un projet de parc

Conception et réalisation : CADAL
Source : Cadastre, Mairie, Aménagements 77, EPAMarne
Documents de référence : PLU de Saint-Thibault-des-Vignes
Dossier des DC

Toutes observations peuvent être adressées par e-mail à concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr et au Service Urbanisme de la Mairie
Place de l'Église 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°2

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Diagnostic territorial

**ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
PATRIMOINE NATUREL**

Le territoire communal est concerné par des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF type 1 (La Marne à Vaires-sur-Marne)
- ZNIEFF type 1 (Étang de Laloy)
- ZNIEFF type 2 (Plan d'eau et milieux associés de Torcy)
- ZNIEFF type 2 (Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne)

Le PLU dispose des espaces boisés classés (EBC) et des espaces verts et paysagers protégés à titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont localisés sur le plan de zonage.

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est aussi concernée par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) Marne et Gondoire.



**DIAGNOSTIC URBAIN
PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER**

L'Église Saint-Jean-Baptiste est l'unique monument historique de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes.

- Éléments protégés :
- Bases, colonnes et chapiteaux des baies du chœur ; chapiteaux de la nef (cad. 1934 B 406) : classement par arrêté du 15 janvier 1974 ;
 - Ensemble, sauf éléments classés et façade (cad. 1934 B 406) : inscription par arrêté du 15 janvier 1974

Périodes de construction : 11e siècle, 12e siècle, 16e siècle, 18e siècle.

Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection de l'Église paroissiale de Gournes et des sites suivants : le site classé de la vallée des rus de la Brosse et de la Gondoire ; le site inscrit des abords du château de Guermantes et de la vallée de la Gondoire.



**LOGEMENTS SOCIAUX
EXISTANTS ET EN COURS DE CONSTRUCTION**

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes comptait, au 1er janvier 2020, 2350 résidences principales sur la base de 2500 logements, recensés en 2018.

Parmi 2350 résidences principales, sont enregistrés 843 appartements et 1507 maisons.

De plus, 552 logements sont en cours de livraison.

Concernant le taux de logements sociaux (Loi SRU), la commune enregistre plus de 25% de logements sociaux en prenant en compte les projets engagés. En effet, les logements en cours de livraison, présentent plus de 46% de logements sociaux afin d'ajuster le taux de 20,5% affiché au 1er janvier 2020 comptabilisant 481 logements sociaux.



LOGEMENTS SOCIAUX RECENSÉS AU 1ER JANVIER 2020

Adresse	Surface	Logements sociaux	Taux
A - 10 rue de la République	400	10	2,5%
B - 10 rue de la République	400	10	2,5%
C - 10 rue de la République	400	10	2,5%
D - 10 rue de la République	400	10	2,5%
E - 10 rue de la République	400	10	2,5%
F - 10 rue de la République	400	10	2,5%
G - 10 rue de la République	400	10	2,5%
H - 10 rue de la République	400	10	2,5%
I - 10 rue de la République	400	10	2,5%
J - 10 rue de la République	400	10	2,5%
K - 10 rue de la République	400	10	2,5%
L - 10 rue de la République	400	10	2,5%
M - 10 rue de la République	400	10	2,5%
N - 10 rue de la République	400	10	2,5%
O - 10 rue de la République	400	10	2,5%
P - 10 rue de la République	400	10	2,5%
Q - 10 rue de la République	400	10	2,5%
R - 10 rue de la République	400	10	2,5%
S - 10 rue de la République	400	10	2,5%
T - 10 rue de la République	400	10	2,5%
U - 10 rue de la République	400	10	2,5%
V - 10 rue de la République	400	10	2,5%
W - 10 rue de la République	400	10	2,5%
X - 10 rue de la République	400	10	2,5%
Y - 10 rue de la République	400	10	2,5%
Z - 10 rue de la République	400	10	2,5%

LOGEMENTS SOCIAUX EN COURS DE CONSTRUCTION ET LIVRAISON

Adresse	Surface	Logements sociaux	Taux
A - 10 rue de la République	400	10	2,5%
B - 10 rue de la République	400	10	2,5%
C - 10 rue de la République	400	10	2,5%
D - 10 rue de la République	400	10	2,5%
E - 10 rue de la République	400	10	2,5%
F - 10 rue de la République	400	10	2,5%
G - 10 rue de la République	400	10	2,5%
H - 10 rue de la République	400	10	2,5%
I - 10 rue de la République	400	10	2,5%
J - 10 rue de la République	400	10	2,5%
K - 10 rue de la République	400	10	2,5%
L - 10 rue de la République	400	10	2,5%
M - 10 rue de la République	400	10	2,5%
N - 10 rue de la République	400	10	2,5%
O - 10 rue de la République	400	10	2,5%
P - 10 rue de la République	400	10	2,5%
Q - 10 rue de la République	400	10	2,5%
R - 10 rue de la République	400	10	2,5%
S - 10 rue de la République	400	10	2,5%
T - 10 rue de la République	400	10	2,5%
U - 10 rue de la République	400	10	2,5%
V - 10 rue de la République	400	10	2,5%
W - 10 rue de la République	400	10	2,5%
X - 10 rue de la République	400	10	2,5%
Y - 10 rue de la République	400	10	2,5%
Z - 10 rue de la République	400	10	2,5%

**LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES**

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est concernée par plusieurs risques naturels (inondation, mouvement de terrain) et technologiques liés, notamment, aux activités industrielles type ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Les plans de prévention des risques naturels (PPRN) et des risques d'inondations (PPRI) précisent la localisation et le niveau des aléas.

Lettre d'information du PLU n°3

PLU LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°3
SAINT THIBAUT DES VIGNES

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le débat sur le PADD a eu lieu au Conseil Municipal du 16 décembre 2021.
Le PADD est structuré autour de trois axes :

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


Chaque point du contenu de chacun des trois axes du PADD est détaillé et traduit graphiquement. Le PADD dispose de trois cartes : une carte par axe, schématisant les objectifs et les orientations thématiques. Par ailleurs, les objectifs du PADD sont à l'horizon 2035.
Par exemple, concernant le logement : environ 900 nouveaux logements (hors projets en cours) / C'est-à-dire environ 2500 habitants en plus (à partir de la date de l'approbation du PLU)
Le nombre de logements sociaux et leurs localisations sont définis. Le taux de logements sociaux est maintenu à 25%.
Les objectifs sont chiffrés avec la méthode des indicateurs de suivi.

Onze OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont prévues dans le PLU :

- OAP 1 : ZAC Centre-Bourg
- OAP 2 : Rue de Lagny
- OAP 3 : Chemin des Fourès
- OAP 4 : Parc du Château
- OAP 5 : Ouest A104
- OAP 6 : Cadran Sud-Ouest du « Carré de l'Esplanade » (projet réalisé)
- OAP 7 : Cadran Nord « Carré de l'Esplanade »
- OAP 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg
- OAP 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin (zone UEb)
- OAP 10 : Résidence senior
- OAP 11 : Maison de l'écologie - l'entrée de ville - École des Compagnons

Toutes observations peuvent être adressées par e-mail à concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr et au Service Urbanisme de la Mairie
Place de l'Église 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Conception et réalisation : CAZAL Architecture Urbanisme Environnement



LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°3

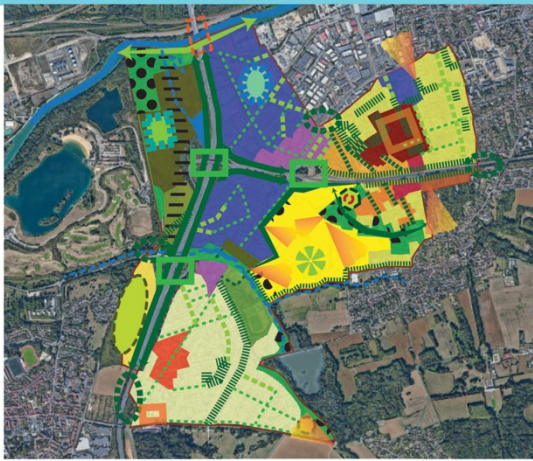
PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)





AXE 1 DU PADD

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL, NATUREL ET PAYSAGER



Requalifier et aménager les berges de la Marne	Préserver les cônes de vues et les paysages
Mettre en valeur le viaduc et les paysages de la Marne	Créer des aménagements paysagers
Préserver les continuités de la trame bleue	Réaménager et embellir les entrées de ville
Créer et protéger les zones tampons	Maintenir et protéger les espaces agricoles
Préserver le tissu urbain traditionnel	Aménager un parc agricole-jardins partagés
Conserver et augmenter les espaces verts	Créer un parc naturel ludique et éducatif
Renforcer les trames arborées existantes	Développer le site de la Méthanisation
Compléter et créer des trames arborées	Créer un parc photovoltaïque
Préserver le taux des espaces boisés classés	Aménager des espaces verts dans la ZAC Centre-Bourg

Conception et réalisation : CAZAL
Source : Géoportail, Mairie, CAZAL, Aménagements T1, ENR/Marne
Documents de référence : PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, Dossier des ZAC 2007 CAZAL



PRIORITÉ 1

SAUVEGARDER ET RELIER LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX, PAYSAGERS, NATURELS ET AGRICOLES

Défi 1 Préserver les continuités écologiques et renforcer la trame verte et bleue

Défi 2 Maintenir la superficie des espaces boisés et renforcer le coefficient de biotope

Défi 3 Augmenter les espaces verts protégés et les éléments paysagers remarquables

Défi 4 Préserver les cônes de vues et les perspectives paysagères

Défi 5 Réhabiliter et aménager qualitativement les berges de la Marne

Défi 6 Mettre en valeur le Viaduc et les paysages de la Marne

Défi 7 Aménager et embellir les entrées de ville

Défi 8 Aménager des jardins partagés, «parc agricole», sur des friches agricoles (situées au Sud de la RD10P/ entre l'Autoroute et la limite communale (frontière Torcy)

Défi 9 Maintenir et renforcer les activités agricoles existantes

Défi 10 Créer un parc naturel proposant des activités ludiques et éducatives (Zone Ne)

Défi 11 Créer et protéger les « zones tampon » entre les parties urbanisées et les zones naturelles et agricoles

Défi 12 Sauvegarder l'architecture et le patrimoine local remarquable

Défi 13 Préserver le tissu urbain traditionnel

PRIORITÉ 2

PRÉVENIR LES RISQUES ET RÉDUIRE LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

Défi 14 Développer le transport fluvial pour réduire les nuisances liées aux camions

Défi 15 Réduire les nuisances liées au trafic automobile, notamment sur la RD934 (pollution et nuisances sonores)

Défi 16 Prévenir systématiquement les risques naturels (inondation, mouvement de terrain)


Défi 17 Gérer écologiquement les eaux pluviales et lutter contre les inondations par ruissellement

Défi 18 Limiter les pollutions et les risques technologiques

Défi 19 Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables

Des opportunités sont présentes et peuvent être renforcées en matière d'énergies renouvelables :

- Développer le site de la méthanisation (usine en cours de construction)
- Créer un parc photovoltaïque pour le développement de l'énergie solaire (projet prévu dans la partie Ouest de l'A104 - OAP n°5)
- Connecter le réseau de chaleur de SIETREM aux sites à urbaniser et/ou à réaménager (notamment la ZAC Centre-Bourg et les nouvelles constructions possibles dans le centre ancien)



Lettre d'information du PLU n°3 (suite)

AXE 2 DU PADD

DIVERSIFIER L'OFFRE QUALITATIVE DE LOGEMENTS ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LES MODES DE DÉPLACEMENTS



PRIORITÉ 3

ASSURER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Défi 20** Répartir d'une manière équilibrée les programmes de logements
- 650 logements dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg (répartis dans trois secteurs différents de la ZAC) :
 - « Les Clayes » - Partie Sud de la RD934 (côté Est : 70 logements sociaux et 14 logements en accession et quelques terrains familiaux pour les gens du voyage)
 - « Les Glaises » - Partie Sud de la RD934 (côté Ouest : 90 logements)
 - « Les Rédars » - Partie Nord de la RD934 (environ 470 logements)
 - 30 logements dans la zone UD (Sud de la RD934)
 - Maximum 215 logements (hors ZAC, partie Nord de la RD934)
 - 120 logements et 6 maisons (OAP n° 4)
 - 15 maisons (OAP n° 3)
 - 60 logements dont 18 logements sociaux (OAP n° 2)
 - 13 logements près de la résidence senior (OAP n° 10)
 - Résidence senior (OAP n° 10)

- Défi 21** Assurer l'accueil et l'offre équitable de terrains familiaux pour les gens du voyage
- Aire de grand passage des gens du voyage (150 places à optimiser et à valoriser dans le cadre des aménagements de l'OAP n°5 - Ouest de l'A104)
 - Aire d'accueil des gens du voyage (30 places existantes à insérer dans le projet d'ensemble de l'OAP n° 5)
 - Terrains familiaux des gens du voyage (28 places : 400 m² par terrain, répartis dans plusieurs secteurs dont une petite partie dans la ZAC Centre-Bourg et une grande partie dans le secteur de l'OAP n°6)

Les projets de terrains familiaux et de valorisation des aires d'accueil des gens du voyage sont en cohérence avec les objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

PRIORITÉ 4

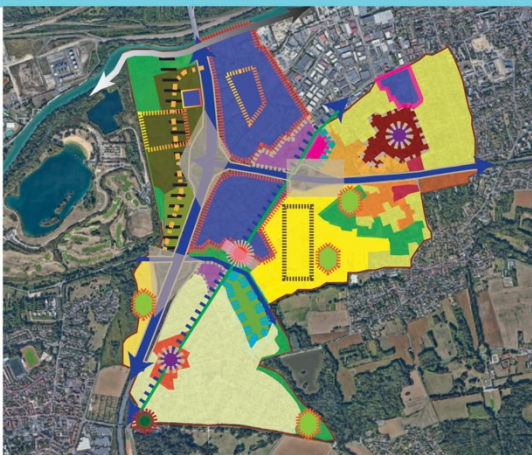
AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- Défi 22** Améliorer le front bâti et le cadre urbain
- Défi 23** Restructurer et mettre en valeur le centre-bourg
- Défi 24** Réaménager le paysage des places et des espaces publics
- Défi 25** Conforter la ceinture verte de la ZAC Centre-Bourg
- Défi 26** Renforcer les liaisons piétonnes et vélos entre les espaces urbains, aménager une passerelle reliant les deux rives de la route RD 934
- Défi 27** Aménager les cheminements piétons en y intégrant les normes de déplacement des PMR (Personnes à Mobilité Réduite)

- Défi 28** Équiper les espaces publics avec des mobiliers urbains de qualité et des éléments de convivialité
- Défi 29** Réaménager des places de stationnement pour y intégrer des branchements pour les voitures électriques et hybrides et pour y créer des places pour les deux roues (vélo, trottinette « notamment devant les écoles et collèges »)
- Défi 30** Mutualiser les parkings et créer la gestion partagée des places de stationnement dédiées aux logements et aux activités
- Défi 31** Recoudre les deux parties distinctes de la commune en requalifiant le paysage de la RD418 en y intégrant le TCSP (transport collectif en site propre) et la piste cyclable

AXE 3 DU PADD

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

- Défi 32** Renforcer l'attractivité des zones d'activités commerciales
- Défi 33** Conforter l'attractivité du centre ancien et y développer les services et commerces de proximité
- Défi 34** Restructurer qualitativement la polarité de la place C. Monet et y aménager les activités de proximité
- Défi 35** Requalifier les panneaux publicitaires et directionnels autour des routes et développer des annonces qualitatives sur l'intersection des grandes voies
- Défi 36** Créer un complexe d'hôtel avec un centre de conférences et un restaurant biologique ainsi que des bureaux pour le développement du tourisme d'affaires et l'accueil des sièges sociaux près de la zone d'activités économiques (dans les cadans Nord - Carrée de l'Esplanade - croisement des routes départementales D418 et D10P)
- Défi 37** Restructurer le site situé entre la RD418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg pour le renforcement des activités et des commerces (restaurants, bureaux, ...)

- Défi 38** Gérer les vacances dans les locaux d'activités économiques pour optimiser le foncier « Action avec La Foncière »
- Défi 39** Réaménager des sites d'activités économiques disposant de potentiel de développement industriel et artisanal (exemple : site William Saurin)
- Défi 40** Développer l'économie circulaire, les circuits courts et les activités liées aux énergies renouvelables
- Défi 41** Créer une voie nouvelle reliant les zones d'activités économiques (en passant par le site de l'OAP n°5) afin d'améliorer le fonctionnement des camions et des transports de marchandises
- Défi 42** Créer de nouvelles activités économiques à l'Ouest de l'A104 (OAP n°5) et compléter les activités logistiques
- Défi 43** Renforcer les réseaux de communication internet très haut débit sur toute la commune et notamment dans les zones d'activités et de bureaux

PRIORITÉ 6

CRÉER DES ÉQUIPEMENTS ET AMÉNAGER DES ESPACES OUVERTS POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Défi 44** Connecter les activités de loisirs entre l'île de loisirs de Torcy et le port de plaisance de Lagny-sur-Marne traversant les berges de la Marne de Saint-Thibault-des-Vignes
- Défi 45** Créer un grand pôle sportif favorisant l'éducation physique des jeunes et la création des emplois et activités dans le domaine de la jeunesse et des sports

- Défi 46** Créer la Maison de l'Écologie en continuité avec l'École des Compagnons « Centre de formation continue de la Fédération régionale compagnons métiers » et renforcer les offres liées à l'éducation à l'environnement et à la biodiversité
- Défi 47** Développer des fermes et jardins pédagogiques exposant des animaux (vaches, moutons, ...), des plantes et végétaux en condition naturelle

Lettre d'information du PLU n°4

PLU LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°4
SAINT THIBAUT DES VIGNES

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les dispositions législatives liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décrites dans les articles L151-6 à L151-7-2 du code de l'urbanisme.

Deux OAP thématiques sont prévues dans le PLU : OAP Patrimoine et OAP TVB (Trame Verte et Bleue).

Onze OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles sont prévues dans le PLU :

- OAP 1 : ZAC Centre-Bourg
- OAP 2 : Rue de Lagry
- OAP 3 : Chemin des Fources
- OAP 4 : Parc du Château
- OAP 5 : Ouest A 104
- OAP 6 : Cadran Sud-Ouest du « Carré de l'Esplanade » (projet réalisé)
- OAP 7 : Cadran Nord « Carré de l'Esplanade »
- OAP 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg
- OAP 9 : Secteur comprenant le site de William Saunin en cours de mutation (zone UEB)
- OAP 10 : Résidence senior
- OAP 11 : Maison de l'écologie - Entrée de ville - École des Compagnons

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :


- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le dossier complet des OAP est téléchargeable sur la page PLU du site web de la Mairie.

Toutes observations peuvent être adressées par e-mail à concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr et au Service Urbanisme de la Mairie
Place de l'Eglise 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Conception et réalisation : CAZAL, Architectures Urbaines Environnement



LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°4

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)




ONZE OAP SECTORIELLES

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) NUMÉROTÉES DE 1 À 11



OBJECTIFS ET PROGRAMMES

LES PROGRAMMES PRÉVISIONNELS DES OAP CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PADD

OAP 1
Le programme de l'OAP n°1 correspond au programme prévisionnel de la ZAC Centre-Bourg :

- 650 logements dans le cadre de la ZAC du Centre-Bourg (répartis dans trois secteurs différents : les Redars, les Glases, et les Clays).
- Des commerces et des locaux partagés en RDC des immeubles (secteur des Redars)
- Des places de stationnement
- Des mails piétons et paysagers
- Des espaces verts et paysagers
- Des espaces verts protégés



OAP 2
Ce secteur, situé à l'Est du centre ancien dans un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire, s'inscrit au cœur d'un vaste îlot, délimité par la rue de Lagry, la rue de la Sente Verte et la rue des Coutures. Ce secteur offre l'opportunité de créer des logements bien situés sur la commune et d'améliorer le fonctionnement urbain par la création de nouvelles liaisons.

Le concept d'aménagement de l'OAP propose les éléments programmatiques suivants :

- Une placette centrale ou square
- 60 logements dont 18 logements sociaux
- Des places de stationnement
- Mise en valeur des espaces verts et des paysages



OAP 3
Ce secteur est situé à l'Est du centre ancien, est composé d'un vaste cœur d'îlot encadré dans un quartier très résidentiel à dominante pavillonnaire. Compris entre la rue des Coutures, la rue de la Sente Verte et le chemin des Fources, il offre l'opportunité de créer des logements bien situés sur la commune tout en améliorant le fonctionnement urbain de la commune.

Le concept d'aménagement de l'OAP propose les éléments programmatiques suivants :

- Des espaces verts et paysagers
- 30 à 40 logements
- Des places de stationnement
- Connexions piétonnes



Lettre d'information du PLU n°4 (suite)

OBJECTIFS ET PROGRAMMES

LES PROGRAMMES PRÉVISIONNELS DES OAP CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PADD

OAP 4

Le concept d'aménagement de l'OAP propose les éléments programmatiques suivants :

- Un parc publics paysager
- 120 logements collectifs et 6 maisons individuelles (3 plots de 40 logements collectifs en R+4 ou 5+attique)
- Réhabilitations du Château et restructuration de la Mairie
- Aménagement de la place de l'église
- Des places de stationnement
- Mise en valeur des espaces verts et des passages
- Connexions piétonnes et paysagères avec la ZAC Centre-Bourg
- Préservation du tissu urbain existant sur la partie jouxtant la ZAC Centre-Bourg



OAP 5

Le concept de l'OAP n°5 est fondé sur les éléments programmatiques et sur les faisabilités techniques liées aux différentes contraintes :

- Parc photovoltaïque (ferme photovoltaïque avec éco-pâturage)
- Site de compostage et stationnement des camions bernés à ordures ménagères du SIETREM
- Installations techniques et espaces d'aménagement des berges pour les activités (fret fluvial)
- Aire de repos et de parking pour les transporteurs
- Petites entreprises
- Aménagement paysager reliant les bords de la Marne et la base de loisirs de Torcy
- Une voie nouvelle reliant la route départementale D10P à la rue du Grand Pommeraye (zone d'activités industrielles et artisanales)
- Aire de grand passage des gens du voyage (150 places) « existe déjà et nécessite d'être intégrée avec les autres programmes du site »
- Aire d'accueil des gens du voyage (30 places) « existe déjà et nécessite d'être intégrée avec les autres programmes du site »
- Terrains familiaux des gens du voyage (24 emplacements = 48 places) / chaque emplacement = 400 m2



OAP 6

Cette OAP est réalisée.

OBJECTIFS ET PROGRAMMES

LES PROGRAMMES PRÉVISIONNELS DES OAP CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PADD

OAP 7

Le cadran Sud-Ouest est déjà urbanisé, correspondant au projet de l'OAP n°6.
Le cadran Sud-Est sera intégré dans le projet du pôle sportif en offrant des espaces ouverts pour des activités de loisirs, notamment pour les jeunes et les enfants.

- Un hôtel quatre étoiles
- Un restaurant
- Une salle de conférence
- Des bureaux et autres services
- Des espaces verts valorisés
- Des espaces verts paysagers près de la Gondoire
- Des espaces verts et boisés aux abords
- Des accès visibles pour les véhicules et piétons ainsi que des places de stationnement



OAP 8

Le site de l'OAP n°8 nécessite une restructuration pour, notamment :

- Renforcer les activités et les commerces existants (restaurants, bureaux, ...)
- Assurer la transition urbaine entre la RD 418 et la ZAC Centre-Bourg ; o en améliorant la façade urbaine sur les routes départementales D934 et D418 ; o en valorisant les équipements existants sur ce site comme le centre culturel Marc Brinon et les parkings ; o en intégrant la continuité des espaces verts et des éléments paysagers.

Le concept de l'OAP n°8 est fondé sur les faisabilités techniques liées aux différentes contraintes :

- Un large espace ouvert offrant une visibilité et servant de véritable parvis urbain au centre culturel depuis la RD 418. Cet espace peut être aménagé par des éléments paysagers et des mobiliers urbains.
- Des places de parking aménagées dans un cadre paysager. Des parkings pourraient aussi être proposés en demi-sous-sol (suivant la topographie du site).
- Des nouveaux programmes immobiliers comprenant en RDC des restaurants et des enseignes commerciales
- Des espaces paysagers
- Une connexion de la voie verte prévue dans le cadre du projet de la ZAC Centre-Bourg avec la RD 418 et au-delà.



OBJECTIFS ET PROGRAMMES

LES PROGRAMMES PRÉVISIONNELS DES OAP CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PADD

OAP 9

Le site de l'OAP n°9 nécessite une restructuration pour, notamment :

- Renforcer les activités commerciales
- Restructurer le site pour de nouvelles activités économiques
- Assurer la transition urbaine entre la zone d'activités économiques et la zone d'habitat o en améliorant la façade urbaine o en structurant les accès et parkings ; o en intégrant la continuité des espaces verts et des éléments paysagers.

Le concept d'aménagement de l'OAP propose les éléments programmatiques suivants :

- Protection des espaces verts et paysager
- Création d'un village orienté vers les technologies nouvelles et la recherche innovante, en substitution des bâtiments existants sur le site
- Création de places de stationnement
- Connexion des espaces verts
- Préservation du tissu urbain des maisons individuelles



OAP 10

Le site de l'OAP n°10 nécessite une restructuration pour, notamment :

- Reconvertir la friche d'activités en résidence seniors et en logements collectifs
- Renforcer les activités commerciales
- Maintenir le tissu des maisons individuelles existantes
- Structurer l'accès au site les parkings
- Intégrer la continuité des espaces verts et des éléments paysagers

Le concept de l'OAP n°10 est fondé sur les éléments programmatiques et liés aux besoins du territoire :

- Une résidence pour seniors : 100 unités maximum
- 15 logements collectifs maximum
- Des places de stationnement
- Des commerces en rez-de-chaussée
- Un équipement public
- Mise en valeur des espaces verts et des paysages
- Préservation du tissu urbain des maisons individuelles



OBJECTIFS ET PROGRAMMES

LES PROGRAMMES PRÉVISIONNELS DES OAP CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PADD

OAP 11

Le concept de l'OAP n°11 est fondé sur l'objectif de la préservation des bâtiments existants et sur les faisabilités techniques liées aux différentes contraintes :

- Mise en valeur des bâtiments existants
- Création d'un bâtiment d'intérêt public de type « Maison de l'écologie » avec des espaces ouverts dédiés à cette activité
- Connexion des espaces verts et piétons
- Mise en valeur des espaces verts paysagers et arborés
- Aménagement optimisés des espaces de parking
- Aménagement des espaces ouverts et paysagers
- Amélioration des panneaux directionnels et des affiches publicitaires



OAP PATRIMOINE

LISTE DES BÂTIMENTS À PROTÉGER

1 Église Saint-Jean-Baptiste	Place de l'Église	22 Maison	49 rue de Lagry
2 Château de St-Thibault-des-Vignes	3 place de l'Église	23 Maison	58 bis rue de Lagry
3 Mairie de St-Thibault-des-Vignes	Place de l'Église	24 Maison du début XXème	64 rue de Lagry
4 Maison à pans de bois	2 place de l'Église	25 Maison	70 rue de Lagry
5 Maison au-dessus d'un commerce	19 place de l'Église	26 Maison	72 rue de Lagry
6 Maison au-dessus d'un commerce	21 place de l'Église	27 Maison de ferme traditionnelle	Rue de Torcy
7 Maison	33 rue de l'Église	28 Maison et muret	4 bis rue de Torcy
8 Maison et muret remarquable	3 rue de Lagry	29 Maison	13 rue de Torcy
9 Maison meulière	5 bis rue de Lagry	30 Maison	Ruelle DameMaures
10 Maison meulière	7 rue de Lagry	31 Maison	1 rue de Gouvernes
11 Ancien corps de ferme	12 rue de Lagry	32 Maison	8 rue de Gouvernes
12 Maison meulière	13 rue de Lagry	33 Maison	10 rue de Gouvernes
13 Ensemble de deux maisons	14 rue de Lagry	34 Grange	40 rue de Gouvernes
14 Maison particulière	17 rue de Lagry	35 Maison contemporaine	16 rue Sente Verte
15 Maison meulière	26 rue de Lagry	36 Maison	38 rue Sente Verte
16 Maison du début XXème	33 rue de Lagry	37 Villa	9 avenue des Jons
17 Maison du début XXème	35 rue de Lagry	38 Centre de formation des Compagnons du devoir	Route Guermentes
18 Maison du début XXème	37 rue de Lagry	39 Maison	11 Ch. des Marattes
19 Maison et muret	39 rue de Lagry	40 Maison	13 Ch. des Marattes
20 Maison et muret	41 rue de Lagry	41 Maison	15 Ch. des Marattes
21 Maison meulière	47 rue de Lagry		

Lettre d'information du PLU n°5

PLU LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°5
SAINT THIBAUT DES VIGNES

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

L'article L151-8 du code de l'urbanisme (fondé sur l'ordonnance du 23 septembre 2015 et la loi du 22 août 2021 – Art. 192) précise que : «Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Conformément aux dispositions législatives du code de l'urbanisme en vigueur, le règlement du PLU est structuré autour des trois axes suivants :

- 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 L151-42-1)

Ces dispositions sont fondées sur les lois suivantes :

- Ordonnance du 23 septembre 2015
- Loi du 7 juillet 2016 – Art. 105
- Loi du 8 août 2016 – Art. 81
- Loi du 23 novembre 2018 – Art. 41
- Loi du 24 décembre 2019 – Art. 14 (V)
- Loi du 29 janvier 2020 – Art. 4
- Loi du 22 août 2021 – Art. 201- 208- 210 – 243 (V)
- Loi du 21 février 2022 – Art. 35 (V)


Conformément aux dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur, le règlement du PLU est structuré autour des cinq sous-sections suivantes :

- Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16)
- Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26)
- Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles R151-27 à R151-38)
- Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-39 à R151-46)
- Sous-section 5 : Équipement et réseaux (Articles R151-47 à R151-50)

Le dossier complet des OAP est téléchargeable sur la page PLU du site web de la Mairie.

Toutes observations peuvent être adressées par e-mail à concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr et au Service Urbanisme de la Mairie
Place de l'Eglise 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Conception et réalisation : GAZL Architectures Urbanisme Environnement



LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°5

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Règlement écrit et graphique




LE PLAN DE ZONAGE

LE NOUVEAU PLAN DE ZONAGE APPORTE DES CHANGEMENTS AU REGARD DES OBJECTIFS DU NOUVEAU PADD ET DES OAP


Le plan de zonage est le règlement graphique du PLU (Plan Local d'Urbanisme). Le nouveau plan de zonage intègre les projets déjà réalisés et apporte 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. Les périmètres des ZAO et des OAP sont également lisibles sur le nouveau plan.

Le plan de zonage de Saint-Thibault-des-Vignes est divisé en trois parties : Est, Sud, Ouest. Les projets des plans ci-après représentent les changements apportés sur la base du plan existant.

LA PARTIE OUEST DU PLAN DE ZONAGE



PLU LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°5 - P.2
SAINT THIBAUT DES VIGNES

LE PLAN DE ZONAGE

LA PARTIE EST DU PLAN DE ZONAGE



PLU LETTRE D'INFORMATION DU PLU N°5 - P.3
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Lettre d'information du PLU n°5 (suite)

LE PLAN DE ZONAGE

LA PARTIE SUD DU PLAN DE ZONAGE



LES ZONES ET SOUS-ZONES

LA DÉFINITION ET LA COMPOSITION DES ZONES ET SOUS-ZONES

Les zones et sous-zones

- Zone UA :** La zone UA est divisée en deux secteurs UAa et UAb. La zone UA comprend l'OAP n°4, présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.
- Zone UB :** La zone UB concerne la partie Sud de la commune. Elle ne dispose pas de sous-zone ou d'OAP.
- Zone UC :** La zone UC comprend l'OAP n°11, présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.
- Zone UD :** La zone UD comprend les OAP n°2, n°3 et n°10, présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.
- Zone UE :** La zone UE est divisée en deux secteurs UEa et UEb. La zone UEa comprend les OAP n°6, 7 et 8, présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP. La zone UEb comprend l'OAP n°9, présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.
- Zone UR :** La zone UR comprend un secteur URelec qui correspond au secteur traversé par les lignes hautes tensions.
- Zone AU :** La zone 1AU est une zone à urbaniser non encore totalement desservie. La zone 1AU est divisée en quatre secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd. Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc comprennent l'OAP n°1 «ZAC du centre bourg». Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.
- Zone A :** La zone A est destinée à l'accueil des activités agricoles. Elle comprend un secteur An correspondant aux espaces agricoles situés au Sud-Ouest de l'A104.
- Zone N :** La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Elle comprend sept secteurs dont cinq de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Elle comprend le secteur Ne (destiné à l'accueil d'un équipement d'intérêt régional) et le secteur Ni (destiné à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs). L'OAP n°5 comprend de nombreuses sous-zones N.

Les nouvelles sous-zones créées

- La sous-zone UCa :** La sous-zone UCa concerne la zone Sud Est et Est de l'Allée du Château. La différence des règles de cette sous-zone est relative aux dispositions des clôtures.
- Les sous-zones N :**
 - Npe = Naturel plateforme écologique
 - Nt = Naturel « Terrains familiaux pour gens du voyage »
 - Nv = Naturel « Aires pour gens du voyage »
 - Nzh = Naturel zone humide

LES CHANGEMENTS ET JUSTIFICATIONS

LES NOUVELLES ZONES, SOUS-ZONES ET LES EBC

Espace boisé classé (EBC)

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 de 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.

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.

Nouvelle sous-zone urbaine

Rajout d'une sous-zone UCa :

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



LES CHANGEMENTS ET JUSTIFICATIONS

LES NOUVELLES ZONES, SOUS-ZONES ET LES EBC

Nouvelles zones N dans la partie Est

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) ;

Rajout des sous-zones Ne dans la partie Est :

- Un petit espace dans le Sud de la partie Est (zone UD).

Nouvelles sous-zones N dans la partie Ouest

Rajout de nouvelles zones N dans la partie Ouest en remplacement des zones 1AU et 2AU de la partie Ouest (OAP 5)

Rajout de nouvelles sous-zones N dans la partie Ouest (OAP 5) :

Plusieurs nouvelles sous-zones N sont créées :

- Npe = Naturel plateforme écologique
- Nt = Naturel « Terrains familiaux pour gens du voyage »
- Nv = Naturel « Aires pour gens du voyage »
- Nzh = Naturel zone humide



Lettre d'information du PLU n°5 (suite)

LES ZONES ET SOUS-ZONES

LE ZONAGE ET LES RÈGLES EN RÉSUMÉ

Le règlement écrit

Le règlement écrit est rédigé en cohérence avec les orientations du PADD et des OAP. La rédaction des règles est fondée sur les nouvelles dispositions législatives et en compatibilité avec les orientations des documents-supra communaux.
Pour chaque zone définie dans le document graphique, des dispositions réglementaires sont applicables.

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES URBAINES

Les super structures liées aux antennes sont exclues (y compris dans les OAP) : la hauteur la plus élevée sera la hauteur maximale réglementée de chaque zone (compris tout débordement : antenne, support, etc. ...).

Toute installation de climatisation ou pompe à chaleur fera l'objet d'une déclaration et doit être conforme à la réglementation acoustique en vigueur. Possibilité d'être encastrée en façade.
En limite séparative : respecter les 6 mètres.

Les terrasses en Rez-de-chaussée doivent respecter :

- plus de marge de recul : côte altimétrique + 20 cm (dalle + carrelage)
 - une marge de recul 6 mètres ou 3 mètres suivant ouverture en limite séparative.
 - ne pas dépasser le terrain naturel.
 - les emmarchements et allées sont autorisés ; escaliers, rampes pour personne à mobilité réduite, aménagements paysagers autorisés également pour les constructions existantes.
- Ces travaux devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures

Les clôtures doivent permettre le passage ponctuel de la petite faune par des clôtures rehaussées de 15cm minimum.
L'ensemble des clôtures devra recevoir une intégration paysagère ; par exemple, celles-ci devront être doublées d'une haie arbustive sur une largeur minimale de 1 mètre de part et d'autre.
Les clôtures donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.

Les toitures

Lorsqu'elles ne sont pas en pentes, les toitures sont à considérer comme des surfaces actives : production d'énergie (panneaux photovoltaïques), toitures terrasses accessibles ou toitures végétalisées.
Les édifices techniques ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère et doivent être intégrés dans le volume bâti. Tout dispositif de protection solaire doit être intégré dans la composition de la façade.
Seules les toitures peuvent être considérées comme des espaces de production (panneaux photovoltaïques).

LES ZONES ET SOUS-ZONES

LE ZONAGE ET LES RÈGLES EN RÉSUMÉ

Règles communes à toutes les zones urbaines (suite)

B/ Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s)), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements :
- 1 emplacement par logement

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :
- Pour les travailleurs : 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments accueillant un service public :
- Pour les agents : 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les usagers : 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
- Pour la clientèle : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

C/ Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

- Pour les travailleurs : 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du II du R. 113-14)
- Pour les travailleurs : au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du décret (pour l'application du II du R. 113-14)

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- 1. Exploitation agricole ou forestière :** Exploitation agricole ; Exploitation forestière
- 2. Habitation :** Logement ; Hébergement
- 3. Commerce et activité de services :** Artisanat et commerce de détail ; Restauration ; Commerce de gros ; Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Hébergement hôtelier et touristique ; Cinéma
- 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics :** Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Salles d'art et de spectacles ; Équipements sportifs ; Autres équipements recevant du public
- 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :** Industrie ; Entrepôt ; Bureau ; Centre de congrès et d'exposition

LES ZONES ET SOUS-ZONES

LE ZONAGE ET LES RÈGLES EN RÉSUMÉ

Règles communes à toutes les zones urbaines (suite)

Les façades

Tout dispositif de protection solaire doit être intégré dans la composition de la façade.

Les places de stationnement des vélos

Il est recommandé que l'espace de stationnement des vélos soit situé à un emplacement facile d'accès :
• depuis la voie publique ;
• depuis une des entrées principales des bâtiments desservis.
Il doit permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.

Ces règles sont issues des dispositions des articles L113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :
Les textes réglementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail, services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques).

Ces obligations concernent :

- A / les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- B / les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- C / les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

A / Bâtiments neufs équipés de places de stationnement

Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s)), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements :
- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :
- Pour les salariés : 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments accueillant un service public :
- Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
- Pour la clientèle : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LA NOUVELLE LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination	Adresse	Parcelles Cadastrales	Bénéficiaires	Superficie
1	Cimetière	Sentier de Gouvernes Chemin de Torcy	C 300	Commune	765 m ²
			C 1 496		30 m ²
			C 1 497		570 m ²
			C 1 498		395 m ²
			C 303		280 m ²
			C 304		355 m ²
			C 1 499		419 m ²
			C 1 500		849 m ²
			C 1 501		617 m ²
C 1 502	642 m ²				
C 309	910 m ²				
2	Centre technique et administratif municipal	Rue de Gouvernes	BE 65 en partie BE 84	Commune	1 014 m ²
3	Voie de circulations douces	Avenue des Joncs	BA 15	Commune	250 m ²
4	Parking	Sentier de Gouvernes	BE 127 BE 128 BE 129	Commune	3 960 m ²
5	Place publique Paysager	8 rue de Torcy	BA 77-78-89	Commune	798 m ²
6	Voie de circulation et voie douce	13 bis rue de Torcy	BE 10	Commune	421 m ²
7	Local commercial	2 ruelle des Arches	BE 22	Commune	125 m ²
8	Extension du Cimetière	10 chemin des Fourres	BD 130-228-232-233-234-235 - 231	Commune	3 901 m ²
9	OAP 2	14 T Rue de la Sente Verte	BC 361	Commune	145 m ²
10	ALIGNEMENT RER V	8 chemin des Pierris	BE 159-135	Commune	6 m
11	ALIGNEMENT RER V	10 chemin des Pierris	BE 155-136	Commune	6 m
12	Extension Groupe Scolaire Edouard Thomas	33 rue de Lagny	BC 28	Commune	735 m ²
13	Transition de la biodiversité	32 rue de Gouvernes	BH 47	Commune	4 656 m ²

2.1.2- Les articles publiés relatant la procédure de la révision du PLU dans le bulletin municipal :

Deux articles ont été publiés dans la gazette de Saint-Thibault des Vignes :

- Gazette du mois d'avril 2021
- Gazette du mois de mars 2022

Gazette du mois d'avril 2021



LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'urbanisme communal est régi par un document de référence : le Plan Local d'Urbanisme (PLU.)
Ce document est le principal outil d'urbanisme au niveau de la commune. Il est également la référence en matière d'aménagement du territoire.

Sagissant de Saint-Thibault-des-Vignes, il a été révisé pour la dernière fois le 7 janvier 2019 puis modifié le 3 février 2017. Il est composé de documents écrits et graphiques, notamment un plan de zonage, déterminant différents secteurs sur le territoire de la commune, respectivement régis par un règlement spécifique. L'élaboration de ce document relève d'un important travail de diagnostic territorial et de réflexion concernant l'avenir de la commune, mené en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux (habitants, acteurs institutionnels, économiques...).

Le document d'urbanisme doit intégrer les nouveaux textes législatifs en vigueur et prendre en compte ou être compatible avec les documents dits "supra-communaux". Il s'agit des SDRIF, SCOT, PDUF, PLM, PLH. Une nouvelle révision générale du PLU est nécessaire pour mettre en œuvre les nouvelles orientations que les élus souhaitent donner à l'aménagement et au développement de la ville, dont les objectifs sont définis dans la délibération de lancement de la procédure de révision générale du PLU du 26 juin 2020. A travers le PLU, la volonté des élus est de poursuivre la maîtrise de son développement, de s'assurer de la cohérence des évolutions des secteurs déjà urbanisés et de protéger le vieux bourg dans le respect de la qualité de la vie des habitants.

Pour l'assister et le conseiller tout au long de la révision



LES TRAVAUX DE LA PLACE CLAUDE MONET

La place Claude Monet et sa réorganisation, dans la perspective d'un aboutissement le plus harmonieux possible, ont été au cœur de négociations importantes avec Epaurmarne, l'établissement public aménageur de la Zac des Sablons. Rappelons que l'acte de réalisation date de 1978 !

A la faveur de la programmation d'une résidence en association à la propriété de 54 logements, rue de l'étang de la Loy et de 54 logements sociaux rue Marc Chagall, la commune a exigé et obtenu que le nombre de places de stationnement existantes soit maintenu. Le second objectif déterminant pour l'endroit, consistait en un réaménagement de la place qu'il convenait de repenser entièrement. Elle sera donc redessinée de part et d'autre de l'avenue de Saint-Germain-des-Noyers. Chacun pourra juger de l'évolution, particulièrement visible et illustrée, sur nos deux photos chronologiques et le plan ci-joint. Un passage pour piéton, bien matérialisé, favorisera désormais la migration des piétons.

Il était enfin indispensable de requalifier l'endroit, qui a naturellement, au fil du temps subi d'importantes dégradations. Les négociations avec Epaurmarne ont ainsi conduit, à sa participation importante dans le cadre de la remise en état de l'ensemble de la place Claude Monet : elle sera à hauteur d'un million d'euros.

Six aménagements dans un futur immédiat

La municipalité, au chapitre des travaux, a entrepris dans des domaines très différents, six grands aménagements qui sont ici résumés. Nous aurons l'occasion dans un prochain numéro de revenir en détail sur plusieurs de ces phases de travaux et leur aboutissement.

- Création et ouverture d'un Dojo neuf de 250 m² dédié aux arts martiaux ;
- Création et ouverture d'une supérette avec un distributeur de billets sur une surface de 400 m² ;
- Ouverture d'un parking de 30 places, comportant un dépôt

Une démarche concertée

Comme le demande le code de l'urbanisme, la révision générale du PLU fera l'objet d'une consultation des personnes publiques associées (représentants de l'Etat, de la Région et du Département, représentants de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire) ainsi que de la population et de ses différentes associations. La concertation consiste à la fois une aide à la décision pour les élus, un instrument de communication et de sensibilisation, un espace d'échanges entre élus, techniciens et habitants et une aide à l'appropriation des projets pour les habitants.

La concertation sera organisée autour de plusieurs temps forts :

- Des réunions publiques pour informer la population de l'avancée du dossier de révision du PLU ;
- Une exposition publique avant l'arrêt du projet ;
- La publication d'articles dans la Gazette.

Un registre "papier" en mairie est d'ores et déjà ouvert pour recueillir toute observation. L'adresse suivante permet également de faire part de remarques et/ou avis de façon dématérialisée : concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr

Enquête publique

La population est appelée à participer également lors de l'enquête publique, pour présenter des observations ou propositions sur le document arrêté. Le site internet de la commune sera régulièrement mis à jour afin d'informer la population de l'avancée de la révision générale du PLU.

*SDRIF : Schéma Directeur de la Région de Ile de France
SCoT : Schéma de Cohésion Territoriale
PDUF : Plan de Développement Urbain d'Ile de France
PLM : Plan Local de Mobilité
PLH : Plan Local de Habitat

de son PLU, la commune a lancé un appel d'offres pour retenir un bureau d'études d'architectes-urbanistes présentant des compétences dans les domaines du patrimoine, du paysage, de l'environnement...

de barrières d'entrée et de sortie ;
- Création d'aires de jeu et de rencontres ;
- Aménagement d'un "jardin de pluie", destiné à traiter les eaux pluviales ;
- Création et mise en place d'une animation commerciale tournée vers les commerces de proximité.

L'ensemble de ces travaux et créations correspond à un aménagement global de qualité de notre cité, à la seule intention de ses habitants.




Gazette du mois de mars 2022

DOSSIER

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : PRÉSERVONS NOTRE CADRE DE VIE

Le Plan Local d'Urbanisme est un document élaboré qui traduit le projet du territoire communal en s'appuyant préalablement sur un diagnostic territorial, des études et des procédures administratives et de concertation.

Cette démarche globale organise le développement de la commune en fixant les règles d'urbanisme et des normes de construction sur la base d'un découpage en différentes zones. Cet ensemble sert de manière permanente aux services municipaux, aux différents constructeurs et acteurs urbains, aux architectes et bien sûr aux citoyens lors d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux notamment.

Le PLU permet l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et des spécificités du territoire communal. Il doit être compatible aux dispositions des documents de planification de rang supérieur. Trois principes guident en particulier l'élaboration de ce PLU : le respect des principes de développement durable, la gestion économe de l'espace et les besoins de développement local.

Concertation continue et renforcée

Le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes est élaboré et révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le comité de pilotage et de suivi de la procédure de révision du PLU est composé par des élus de la municipalité.

Le comité technique est constitué de services de la mairie et est élargi à des représentants de EPAMarne, Aménagement 77 DDI 77, Conseil Départemental 77, communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, CAUE, AUE. Le public est associé à la révision du PLU tout au long de la procédure. Les résumés des textes et des cartes, les lettres d'information et les panneaux d'exposition sont présentés sur le site de la mairie (Page PLU) au fur et à mesure de l'avancement des étapes.

Les habitants participent également directement au projet du PLU lors des réunions publiques et par le biais des plateformes numériques où les remarques et recommandations sont envoyées sur l'adresse mail suivante :

concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr

Le public peut envoyer des suggestions, des questions ou des demandes d'informations complémentaires par lettre postale et également écrire dans le registre des observations mis à la disposition du public en mairie. Le bilan de la concertation sera effectué avant l'arrêt de projet de PLU. Ensuite le public sera invité à participer à l'enquête publique avant l'approbation du PLU.

État initial de l'environnement et patrimoine nature

Le territoire communal est concerné par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : la Marne, l'étang de la Joy, les plans d'eau et milieux associés à Torcy, la Vallée de la Marne à Gournay sur Marne. Elle est également concernée par le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains Marne et Gondoire. Au plan patrimonial, l'église Saint-Jean-Baptiste est l'unique monument historique de la commune.



Les grandes étapes de la révision du PLU et leur calendrier

- Les objectifs sont ainsi définis :*
- Mettre le PLU en conformité avec les lois en vigueur
 - Actualiser le projet d'aménagement et de développement durable
 - Revoir les orientations d'aménagement et de programmation
 - Revoir le règlement conformément à la loi ALUR
 - Définir une orientation pour l'application de pourcentage de construction de logements sociaux
 - Protéger le Vieux Bourg
 - Définir le lieu d'implantation de terrains familiaux
 - Maîtriser la cohérence de l'évolution des secteurs déjà urbanisés.

- Les grandes étapes sont ainsi définies :*
- 16 Décembre 2021 début par le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 - Juin 2022 arrêt du projet (sur la base du dossier complet)
 - Octobre 2022 enquête publique
 - Fin 2022 approbation du PLU

Logements sociaux et risques naturels

En 2020, la commune comptait 2 350 résidences principales sur la base de 2 500 logements : 843 appartements et 1 507 maisons. 552 logements sont en cours de livraison. Concernant le taux de logements sociaux, la commune enregistre plus de 25% de logements en prenant en compte les projets engagés. Saint-Thibault-des-Vignes répond donc à l'obligation légale du seuil des 25%. Par ailleurs, la commune est concernée par plusieurs risques naturels : inondation, mouvements de terrains et technologiques, liés aux activités industrielles. Les plans de prévention des risques naturels et des risques d'inondations précisent la localisation et le niveau des aléas.

Le projet, ses engagements et ses défis : le PADD

Le PADD, définit les orientations d'aménagement et de développement durable. Il a été débattu lors du Conseil Municipal du 16 décembre 2021. Les objectifs du PADD sont à l'horizon 2035 et s'articulent autour de trois axes contenant chacun des priorités.

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



Les grandes orientations

- Dans son projet de révision du PLU, notre commune concentrera ses forces sur les aménagements :
 - Des entrées de ville de la commune
 - Du centre-bourg et de sa ZAC
 - Du Carré de l'Esplanade et l'Ouest de l'A104
 - Du secteur du site William Saurin

- Les objectifs sont multiples :
 - Préserver les espaces verts et les activités agricoles
 - Améliorer le cadre de vie
 - Sauvegarder le patrimoine thibaultien
 - Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables
 - Et bien d'autres : consultez l'ensemble des objectifs sur les lettres d'informations disponibles à l'accueil de la mairie ou en téléchargement sur notre site internet

L'étude, pour la révision et la conception du PLU a été confiée, après appel d'offres, à la société CAZAL Architecture Urbanisme Environnement.



2.1.3- Les panneaux d'exposition synthétisant le contenu du PLU

Les panneaux suivants ont été exposés au Centre culturel et publiés sur le site web (Page PLU) :



- Panneau 1 - Cadre juridique et les étapes de la procédure de révision du PLU
- Panneau 2 – Diagnostic territorial – État initial de l’environnement
- Panneau 3 – Diagnostic territorial – Évolution de l’habitat
- Panneau 4 – PADD Axe 1
- Panneau 5 – PADD Axe 2
- Panneau 6 – PADD Axe 3

PLU SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES ENGAGE LA RÉVISION DE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Plus qu'un outil réglementaire qui régit l'utilisation des sols et fixe les règles applicables aux constructions, le PLU fonde le projet stratégique d'aménagement et de développement de la ville à l'horizon 2035. Le PLU traduit le projet du territoire communal s'appuyant sur un diagnostic territorial, une évaluation environnementale, des études, des procédures administratives et de concertation, suivant les dispositions du code de l'urbanisme et en compatibilité avec les documents de rang supérieur.

POURQUOI ENGAGER LA RÉVISION DU PLU ?

Pour mettre le PLU en conformité avec les lois en vigueur (notamment la loi ALLUR) ; actualiser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; protéger le vieux bourg ; définir une sectorisation pour l'application du pourcentage de construction de logements sociaux et le lieu d'implantation de terrains familiaux ; maîtriser la cohérence de l'évolution des secteurs déjà urbanisés.

LES 5 ÉLÉMENTS DU PLU

- 1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**
Le rapport de présentation est le document qui expose les orientations de développement durable et les principes de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune. Il est le socle de la concertation et de l'élaboration du PLU. Une évaluation environnementale est réalisée en parallèle de la concertation et du rapport de présentation.
- 2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable et les principes de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune. Il est le socle de la concertation et de l'élaboration du PLU. Une évaluation environnementale est réalisée en parallèle de la concertation et du PADD.
- 3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**
Les OAP sont les documents qui définissent les orientations de développement durable et les principes de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune. Elles sont élaborées en concertation avec les habitants et les acteurs locaux. Elles sont le socle de la concertation et de l'élaboration du PLU.
- 4 LE RÉGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES**
Le règlement est le document qui fixe les règles applicables aux constructions. Il est le socle de la concertation et de l'élaboration du PLU. Les documents graphiques sont les plans qui illustrent le règlement. Ils sont le socle de la concertation et de l'élaboration du PLU.
- 5 LES ANNEXES**
Les annexes sont les documents qui complètent le règlement et les documents graphiques. Elles sont le socle de la concertation et de l'élaboration du PLU.

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'AGENDA

- Mars 2021 : Démarrage de l'étape 1 : l'environnement et les données de données.
- Novembre 2021 : Réalisation du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et du PADD.
- Décembre 2021 : Débat sur le PADD au Conseil Municipal.
- Janvier - Mars 2022 : Réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation, des OAP et de l'évaluation environnementale.
- Avril - Mai 2022 : Finalisation du diagnostic territorial, du PADD et du bilan de la concertation.
- Juillet 2022 : Acte de projet du PLU - Conseil Municipal.
- Octobre 2022 : Enquête publique.
- Décembre 2022 : Approbation du PLU - Conseil Municipal.

PLU SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES

DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ÉTAT INITIAL DE D'ENVIRONNEMENT

OCCUPATION DES SOLS (PLU 2018)

PATRIMOINE NATUREL

PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Nalim, CAMS, Aménagement P7, EMMAgère
Documents de référence : PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, Dossier des ZAC, SCOT CAMS

PLU SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES

DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ÉVOLUTION DE L'HABITAT

LOGEMENTS SOCIAUX (LOI SRU)

LOCALISATION ET DONNÉES STATISTIQUES

TYPE DE LOGEMENT ET PÉRIODE D'ACHÈVEMENT

LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS ET EN COURS DE CONSTRUCTION

Source : MAIRIE

Logements sociaux collectifs existants avant janvier 2020	Logements sociaux en cours de construction
100	100
200	200
300	300
400	400
500	500
600	600
700	700
800	800
900	900
1000	1000
1100	1100
1200	1200
1300	1300
1400	1400
1500	1500
1600	1600
1700	1700
1800	1800
1900	1900
2000	2000

TYPE DE LOGEMENT ET PÉRIODE D'ACHÈVEMENT

Source : INSEE 2018

Type de logement	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Logements sociaux collectifs	100	100	100	100	100	100
Logements sociaux individuels	200	200	200	200	200	200
Logements sociaux en cours de construction	300	300	300	300	300	300
Total	600	600	600	600	600	600

PLU SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PADD - AXE 1

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL, NATUREL ET PAYSAGER

SAUVEGARDER ET RELIER LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX, PAYSAGERS, NATURELS ET AGRICOLES

PRÉVENIR LES RISQUES ET RÉDUIRE LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Nalim, CAMS, Aménagement P7, EMMAgère
Documents de référence : PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, Dossier des ZAC, SCOT CAMS

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
PADD – AXE 2**
DIVERSIFIER L'OFFRE QUALITATIVE DE LOGEMENTS ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LES MODES DE DÉPLACEMENTS

ASSURER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL ET LA QUALITÉ DE L'HABITAT
AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LES MODES DE DÉPLACEMENT

Nombre logements livrés en 2021
 Nombre de logements prévus en 2022
 Nombre de logements prévus après 2024
 Logements existants
 Résidence senior
 Terrains fertiles (sans du respect)
 Aire d'étalage des gares de triage
 Aire de grand passage des gares de triage
 Périmètre secteur de densification potentielle
 Reconstituer et mettre en valeur le centre ancien
 Réaménager les espaces de commerces locaux
 Créer des places publiques DP sur la D954
 Aménager la voirie verte de la ZAC Centre-Bourg
 Créer des pistes cyclables DP sur la D954
 Regrouper le passage de la D954 et la TCSP
 Régulariser le passage de la D954 et les busiens publiques
 Créer une passerelle reliant les rives de la D954
 Améliorer les déplacements sur les routes rurales

Conception et réalisation : CAZAL
Source : Géoportail, Mairie, CAMG, aménagement T7, ERI/Urban
Documents de référence : PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, Documents des ZAC, SCOT CAMG

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
PADD – AXE 3**
DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LES ÉQUIPEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS, ÉDUCATIFS, SPORTIFS ET CULTURELS

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN OPTIMISANT LE FONCIER ET EN RENFORÇANT LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
CRÉER DES ÉQUIPEMENTS ET AMÉNAGER DES ESPACES OUVERTS POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Renforcer les zones d'activités commerciales
 Confirmer l'attractivité du Centre-Bourg
 Développer les services et commerces de proximité
 Créer un complexe d'hébergement, salles de conférences, bureaux
 Reconstituer le site entre la D954 et la ZAC Centre-Bourg
 Créer les volumes des locaux d'activités économiques
 Aménager des sites d'activités de qualité de cadre de vie
 Développer l'agriculture circulaire et la production d'EMR
 Créer de nouvelles activités économiques
 Aménager les circuits courts
 Créer une voie nouvelle reliant les zones d'activités
 Connecter les activités de loisirs passant par les berges
 Créer un grand aileron sportif
 Créer la Maison de l'Écologie et structurer les aménagements
 Structurer des formes et jardins pédagogiques
 Régulariser les passages publicitaires et directionnels
 Développer des aménagements dans le cadre paysager

Conception et réalisation : CAZAL
Source : Géoportail, Mairie, CAMG, Aménagement T7, ERI/Urban
Documents de référence : PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, Documents des ZAC, SCOT CAMG

2.1.4- Les affiches pour les réunions publiques

Les affiches des deux réunions publiques ont été publiées et diffusées dans les réseaux d'information de la Mairie :

- Réunion publique du 9 décembre 2021
- Réunion publique du 21 avril 2022



Ces affiches et informations liées aux réunions publiques ont été diffusées dans les réseaux sociaux de la mairie.

Rechercher sur Facebook

Résultats de recherche
dans Mairie de Saint Thibault des Vignes

PLU

Filtres

- Publications que vous avez vues
- Plus récentes
- Lieu identifié
- Date de publication

Mairie de Saint Thibault des Vignes
2 décembre 2021 ·

#plu

La commune est en cours de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Dans ce cadre, une réunion publique aura lieu le Jeudi 9 décembre prochain à 19h30 au Centre Culturel Marc Brinin dans la salle de spectacles.

Vous en saurez plus sur ce qu'est un PLU et les conditions de sa révision. Une réunion basée sur l'échange où vous pourrez poser vos questions.

#urbanisme #reunionpublique #revision #échange #questions

Rechercher sur Facebook

Résultats de recherche
dans Mairie de Saint Thibault des Vignes

PLU

Filtres

- Publications que vous avez vues
- Plus récentes
- Lieu identifié
- Date de publication

Mairie de Saint Thibault des Vignes
15 décembre 2021 ·

#plu

Jeudi dernier a eu lieu une réunion publique dans le cadre de la révision générale du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

M. le Maire et Mme CAZAL, du cabinet CAZAL Architecture Urbanisme Environnement en charge de la révision du PLU, ont détaillé les étapes de la procédure de cette révision. Mme CAZAL a également expliqué le diagnostic territorial dans son ensemble.

Retrouvez les deux premières lettres d'informations :

- Présentation du PLU et des étapes de la procédure de révision : <https://fr.calameo.com/read/004356013bdbc98d836ca>
- Diagnostic territorial de Saint-Thibault-des-Vignes : <https://fr.calameo.com/read/0043560132be5a19c21f8>

Prochaine étape : début d'année 2022 !

#urbanisme #territoire #commune #paysage #logements #nature #culturel #construction #patrimoine

Rechercher sur Facebook

Résultats de recherche
dans Mairie de Saint Thibault des Vignes

PLU

Filtres

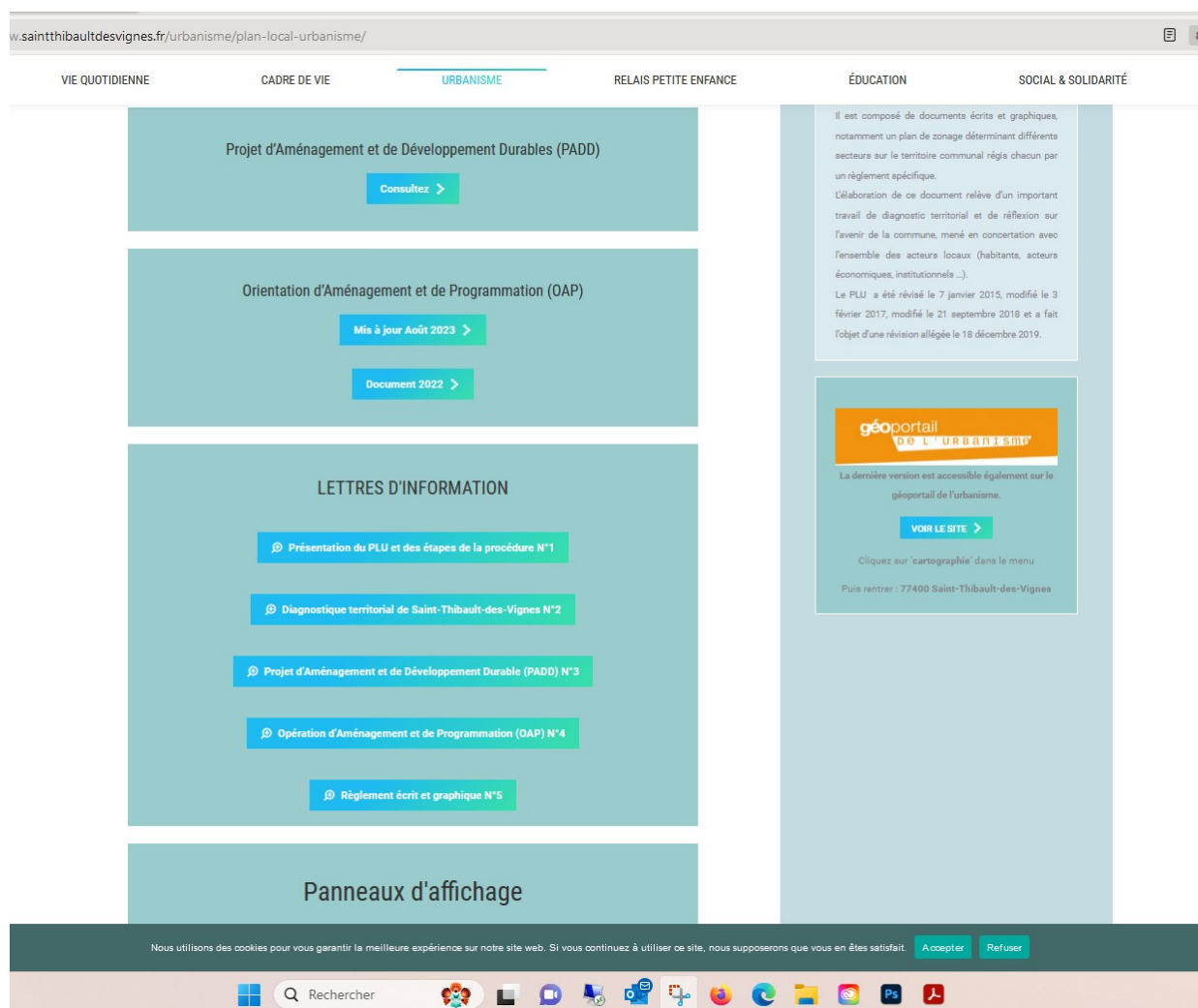
- Publications que vous avez vues
- Plus récentes
- Lieu identifié
- Date de publication

Mairie de Saint Thibault des Vignes a mis à jour la photo de couverture de l'événement Réunion Publique - PLU.
12 avril 2022 ·

2.1.5- Publication des documents sur le site web (Page PLU)

Les documents suivants ont été publiés et mis à jour suivant l'avancement des études de la procédure :

- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- Les lettres d'information
- Les panneaux d'exposition



Capture d'écran du site web (page PLU)

plan-local-urbanisme/

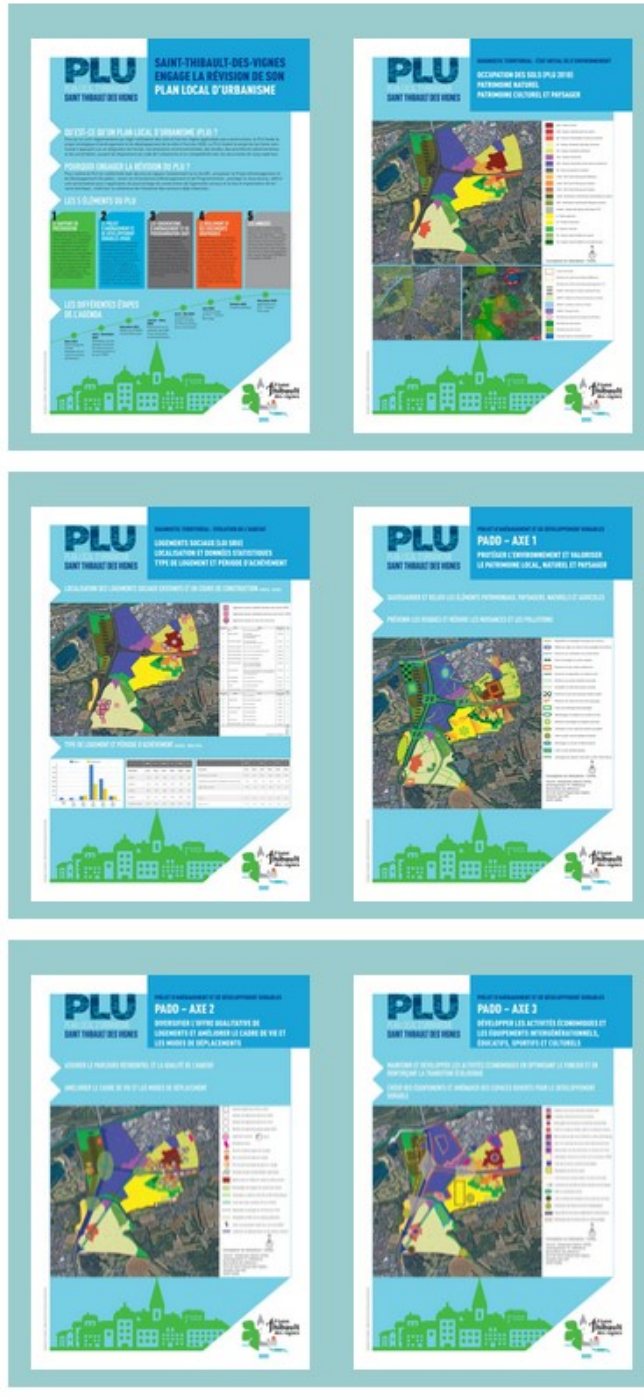
CADRE DE VIE

URBANISME

RELAIS PETITE ENFANCE

ÉDUCATION

Panneaux d'affichage



Capture d'écran du site web (page PLU)

2.2 Les moyens d'expression

2.2.1- Les messages et lettres envoyés sur l'adresse électronique dédiée à la concertation du PLU concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr

L'adresse email consacrée à la concertation du PLU a été publiée et diffusée dans les réseaux d'information de la Mairie.

Cette adresse email a recueilli un nombre important de questions et de remarques ou propositions.

Les sujets sont résumés dans le chapitre 3.3.

2.2.2- Les ateliers et visites de sites

L'atelier et des visites de sites du 31 mars 2022



Ont assisté à cet atelier et visites de sites vingt-cinq personnes représentant des communes limitrophes et des personnes publiques associées ainsi que des associations.

Cet Atelier a été organisé afin d'échanger avec les acteurs du territoire communal sur :

- les projets de la commune
- les OAP sectorielles
- les OAP thématiques

La réunion a eu lieu le 31 mars 2022 de 10h00 à 17h00.

La liste des participants est présentée ci-avant.

L'ordre du jour :

Matin : Présentation et débat sur les OAP

OAP Sectorielles

OAP n° 1 : ZAC Centre-bourg

OAP n° 2 : Rue de Lagny

OAP n° 3 : Chemin des Foures

OAP n° 4 : Parc du Château

OAP n° 5 : Ouest A104

OAP n° 6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade »

OAP n° 7 : Cadres 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)

OAP Thématiques

OAP Patrimoine

Après-midi : Visites de sites (OAP sectorielles)

12h30 – 13h30 : visite du site de l'OAP 8 et Déjeuner

13h30 – 15h00 : parcours du centre bourg (OAP 1, OAP 4 et OAP patrimoine)

15h00 – 16h00 : parcours des OAP 9, 10, 2 et 3

16h00 – 17h00 : parcours des OAP 7 et 11

17h00 : Fin des visites

2.2.3- Les réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées dans les salles du centre culturel avant l'arrêt du projet de PLU.



Ont participé à chacune des réunions publiques plus de cinquante personnes.

2.2.4- Les réunions avec les personnes publiques associées (PPA)

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

3. Synthèse des avis et débat

3.1- Les Ateliers

L'atelier et des visites du 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
- Détails des OAP :

OAP n° 1 : ZAC Centre-bourg

OAP n° 2 : Rue de Lagny

OAP n° 3 : Chemin des Foures

OAP n° 4 : Parc du Château

OAP n° 5 : Ouest A104

OAP n° 6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade »

OAP n° 7 : Cadres 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)

- Liste et localisation du bâti protégé par le PLU de 2007
- Rappel des orientations du PADD
- Planning de la procédure de la révision du PLU et calendrier des prochaines réunions

3.2- Les réunions publiques

Les réunions publiques portaient sur la présentation et des débats liés aux éléments suivants :

- La localisation des projets et des potentiels fonciers
- Les programmes de logement précisant les objectifs chiffrés
- Les objectifs du PADD par orientation
- Les nouveaux périmètres, programmes et orientations des OAP existantes :
 - OAP 1 : ZAC Centre-Bourg
 - OAP 2 : Rue de Lagny
 - OAP 3 : Chemin des Foures
 - OAP 4 : Parc du Château
 - OAP 5 : Ouest A 104
 - OAP 6 : Cadran Sud-Ouest du « Carré de l'Esplanade » (projet réalisé)
- Les nouveaux OAP :
 - OAP 7 : Cadran Nord « Carré de l'Esplanade » (projet d'un complexe d'hôtel avec un centre de conférence et un restaurant Biologique)
 - OAP 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg
 - OAP 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin (zone UEb)
 - OAP 10 : Résidence senior
 - OAP 11 : Maison de l'écologie et l'entrée de ville
- La problématique des potentiels fonciers sur la commune pour les aires d'accueil et des terrains familiaux des gens du voyage
- Le planning et le calendrier des prochaines réunions

Les questions et propositions des participants lors des réunions publiques (les questions les plus significatives) :

Un habitant, concernant l'OAP n°3 :

Le projet de l'OAP n°3, présenté lors de cette réunion, propose un nouveau périmètre.

Ce nouveau périmètre exclut quelques parcelles de l'ancien périmètre. Le nouveau programme de l'OAP n°3 propose 15 maisons de qualité environnementale au lieu de 30 logements dont 30% de logements sociaux, prévus initialement.

Un habitant, propriétaire d'une parcelle située dans l'ancien périmètre de l'OAP n°3, exprime son désaccord et plaide pour le maintien de l'ancien périmètre.

Monsieur le Maire, précise que cette modification du périmètre est le résultat des informations obtenues de la part des autres propriétaires. Il s'engage de mener de nouveau cette concertation et si les autres propriétaires souhaitent également le maintien de leurs parcelles dans le périmètre de cette OAP, l'ancien périmètre sera maintenu. En revanche, le nouveau programme sera 15 maisons de qualité environnementale.

Un habitant, concernant l'OAP n°5 :

Un habitant pose la question sur la pertinence du développement des activités économiques sur une partie de l'OAP n°5 (Est du secteur de l'OAP, jouxtant l'Ouest de l'A104) étant donné que ce site est exposé aux risques d'inondation.

Monsieur le Maire précise que les terrains de ce projet de développement économique ne sont pas concernés par les risques forts d'inondations, contrairement aux risques connus sur la partie Ouest du site de l'OAP n°5.

Le bureau d'études rappelle que l'emplacement du projet de développement économique de l'OAP n°5 est prévu dans le SCOT dont les études ont pris en compte la prévention des risques d'inondations.

Un habitant, concernant les indicateurs liés aux équipements :

Un habitant remarque que le tableau de indicateurs de suivi et d'évaluation, présenté lors de cette réunion, ne comporte pas des équipements d'éducation et d'enseignement.

Le bureau d'études rappelle que le tableau des indicateurs sera complété et cette observation est bienvenue.

Une élue, concernant la communication des documents du PLU :

Une élue demande la possibilité de consulter la présentation de PowerPoint de la réunion publique et les documents de communication du PLU sur le site web de la mairie, Page PLU.

Le bureau d'études précise que le PowerPoint présenté est un document de travail dont le contenu sera rectifié suivant les observations et les propositions enregistrées. Les PowerPoint sont communiqués aux élus et aux PPA (Personnes Publiques Associées). Afin d'éviter les confusions, il serait donc préférable de ne pas diffuser ce PowerPoint sur le site web, d'autant plus que les autres supports de communication apportent toutes les informations nécessaires :

- Lettre d'information du PLU n°1 déjà en ligne et mise à la disposition du public en Mairie et au Centre culturel ;
- Lettre d'information du PLU n°2 qui sera prête à la suite de cette réunion publique et sera mise en ligne et à la disposition du public en Mairie et au Centre culturel ;
- Les panneaux de l'exposition évolutive dont six panneaux sont exposés au Centre culturel et seront mis en ligne :
 - 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

A la suite du débat sur le PADD du Conseil Municipal, la lettre d'information du PLU n°3 consacrée au PADD sera mise en ligne et diffusée largement.

Suivant l'avancement des études du PLU, de nouveaux panneaux d'exposition seront conçus et publiés en ligne et exposés au Centre culturel.

L'objectif est de faire participer les habitants et les acteurs du territoire communal à chaque étape de la révision du PLU, de récolter leurs observations et propositions afin de rectifier les projets et de développer les étapes suivantes.

L'adresse e-mail de la concertation est diffusée sur les lettres d'information du PLU :
concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr

3.3- Les messages reçus sur l'adresse électronique dédiée à la concertation du PLU

3.3.1- La grande partie des messages concerne des demandes liées :

- Au calendrier de la procédure de révision du PLU
- À l'accès aux documents détaillés en cours d'élaboration

3.3.2- Un seul message exprimant une opposition au projet du PLU est présenté ci-après :

➤ **M. Philippe Justus, le 11 février 2022 :**

Contenu du message :

Nous sommes opposés à la majorité des modifications envisagées dans la révision du PLU.

- *Le projet global d'augmentation de la population de la ville par une politique de construction de centaines de nouveaux logements n'a aucun sens. Monsieur de la Fontaine la décrit de manière inégalable dans sa fable : La Grenouille qui voulait se faire aussi grosse que le bœuf. La situation des équipements publics de la ville, du réseau routier n'est déjà pas satisfaisante. L'ampleur de l'accroissement prévu de population ne ferait qu'ajouter des difficultés insurmontables. Il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs et constater que la situation devenant mauvaise partir dans une nouvelle stratégie de constructions d'équipements publics. Menez une politique de développement raisonné de la commune en assurant le bien vivre des habitants dans une stratégie de développement durable, de respect des espaces verts actuels et de développement de la vie dans la commune.*
- *Non en particulier aux projets sur les cadrans de l'esplanade : Conservons ces espaces verts d'un côté et de l'autre de ce rond-point. Laissons vivre ces magnifiques arbres et la faune (oiseaux, écureuils, etc.) qui anime ce lieu. Imaginons des projets d'amélioration pour donner encore plus envie aux habitants d'y venir : Pourquoi pas un grand espace de jeu pour nos enfants qui allie sécurité (sol absorbant les chutes), beauté (décor en bois, matériaux naturels) ? Les projets projetés ont-ils vraiment du sens ? Le monde du travail change, la crise sanitaire a donné un coup d'accélérateur à ces évolutions. Le télétravail, les évolutions du fonctionnement des entreprises vont révolutionner les besoins d'espaces de bureau vers une baisse significative des mètres carré. Prévoir de développer encore des immeubles de bureau dans les années à venir cela a-t-il encore du sens ? Existe-t-il un réel besoin d'hôtel supplémentaire sur la commune ? Les hôtels existants dans la commune et autour sont-ils saturés ?*

- *En ce qui concerne la partie centrale de saint-Thibault autour de la mairie, nous pensons que la densification de population est suffisante. Les habitants de proximité doivent conserver des espaces verts accessibles à pied. Les espaces verts situés vers le parc de Rentilly, l'étang de Laloy, etc. sont nécessaires et doivent être sauvegardés et protégés, mais d'autres espaces de balade à pied depuis les habitations sont également nécessaires au bien-être de la population, de nos aînés en particulier. Le projet devrait s'occuper de développer des commerces de proximité (boulangier, superette, multi services) pour là aussi permettre aux habitants de gérer leur vie en proximité (à pied) de leur domicile. Développons la vie de la commune et de ses habitants en proximité.*
- *Développons encore plus la protection des espaces verts, des espaces naturels, des espaces agricoles. Améliorons encore la qualité de vie des habitants. Imaginons un mode de développement de la commune qui favorise la vie ensemble, la rencontre des générations, l'envie de vivre à Saint-Thibaut, pas seulement d'y habiter.*

Réponse de la mairie :

- Le projet du PLU avec onze OAP a pour objectif le contrôle du développement urbain du centre urbain de Marne et Gondoire dont Saint-Thibault-des-Vignes fait partie. En fonction de ce développement urbain conforme au PLH intercommunal, à la nécessité de la création de logements accessibles à toutes les couches sociales, le développement des équipements publics y est associé et largement diffusé auprès de nos habitants.
- Les cadrans de l'Esplanade sont intégrés dans le PLU afin de bien définir les futurs établissements économiques à réaliser. En effet, face à la nécessité de création de logements, il convient de créer de l'emploi associé : c'est de l'emploi durable, proximité du domicile-lieu de travail. Il faut fixer les opérations possibles sur les cadrans, toujours propriétés d'Epamarne. La commune a refusé en ce mois de septembre l'implantation d'une nouvelle concession automobile. Le but d'implantations économiques permet de favoriser la continuité bâtie le long de l'avenue principale de la commune. Ces projets se feront dans un respect total de l'environnement, de la trame verte, de la trame bleue d'autant qu'une partie des parcelles est inscrite au PPEAMP. Il est à noter que sur le cadran Nord-Est est implanté un bassin de rétention des eaux pluviales de type « nidaplast » depuis plus de trente ans ; il n'a fait l'objet d'aucun entretien et posera dans l'avenir des problèmes d'inondation, d'où le programme GEMAPI. Les projets à venir tiennent compte de l'évolution du monde du travail, de la nécessité de développer les espaces de loisirs d'où le cadran Sud-Est qui est ouvert aux sports pour tous et la définition d'une zone d'environ 3 hectares qui sera dédiée à cette thématique, sport associatif et sport ouvert à tous.

Le complexe hôtelier, quatre étoiles, projeté répond de même à toutes les adaptations de l'accueil et de la facilitation des activités économiques (télé-travail, co-working...) tout en développant les lieux d'échanges, de loisirs...

Ce sont des projets de grande qualité environnementale, qui complètent l'accueil hôtelier et économique existant.

Tout est en cohérence.

- Les projets de ZAC de Centre-Bourg est d'une haute qualité environnementale et mettra en valeur la trame verte, les liaisons douces et le vivre ensemble.
La dernière enquête environnementale a été approuvée après enquête publique et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral.
Depuis plus de 20 ans, la commune est inscrite dans une politique de cohésion sociale, d'échanges intergénérationnels, de soutien et de participation effective de notre jeunesse s'appuyant sur des structures communales efficaces.
- En ce qui concerne le futur du Centre-Bourg, l'opportunité est offerte à la commune de devenir propriétaire du « Château » et de son parc.
Vu le coût excessif de cet achat, le budget communal ne pouvant le supporter, la seule solution est d'adopter « constructions et parc public », de créer un stationnement public, de reprendre la voirie et les transports publics.
C'est l'opportunité de redessiner la place de l'Eglise, de protéger les commerces de restauration, d'autres commerces à venir sachant que dans le projet de la ZAC du Centre-Bourg, une place marchande est prévue avec commerces de proximité.

3.3.3- Les autres messages concernant des demandes spécifiques sont présentées ci-après :

➤ Mme Claire SERVY, le 18 janvier 2021 :

Contenu du message :

« Suite aux révisions du PLU, nous aimerions revoir le lot A 276/283 (en bleu sur le plan) et B 282/288 (en rose sur le plan) situé au 20 Allée de la Fontaine qui sont actuellement en espace paysager protégé.

Serait-il possible de déplacer l'espace « zone verte » de façon à pouvoir accéder à des terrains constructibles.

Restant à votre disposition et vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande. »

Réponse de la mairie :

Il ne faut pas de division supplémentaire ces terrains. Il faut laisser la zone inconstructible : la bande descendante le long des pavillons 153 à 145 sera un écran vert vis-à-vis de SAURIN.

➤ **M. Pascal Pioppi, le 21 février 2022 :**

Contenu du message :

« Faisant partie d'une vieille famille de St Thibault (avant 1900) je comprends que le village ancien se soit modernisé et développé mais nous semblons atteindre une limite dans la mégalomanie d'une ville comme la fable qui veut se faire plus grande qu'elle ne puisse être. On comprend aussi aisément les désirs du maire de se développer, ne serait-ce que par son salaire qui va prendre lui aussi de la "Plu" value.

Il est évident que les infrastructures ne vont pas pouvoir suivre l'évolution galopante d'une bétonnisation très inquiétante.

Gardons un semblant d'humanisation avec des espaces verts et non pas des immeubles à foison.

Le centre bourg doit garder un minimum de vie tout comme la Place Monnet.

La circulation et le stationnement sont problématiques partout avec un réel danger.

Protégeons notre environnement.

Comme déjà signalé, le centre bourg est une colline fragile où ont été coupées beaucoup de sources sur un sol très meuble. N'y a-t-il pas danger d'écroulement à un certain moment ?

Les habitants doivent avoir la parole pour cette destruction généralisée de toute la ville.

Travaillons ensemble pour le bien de notre vie et de notre ville. »

Réponse de la mairie :

- Des propos tout d'abord diffamatoires.
- La construction de 24 logements sociaux sur la Place de l'Eglise vient en remplacement de deux propriétés en état de péril, l'une d'entre elles était propriété de deux marchands de sommeil. Il a fallu quatre ans et une préemption de la commune de 600 000 euros pour effacer cette problématique de logements insalubres face à notre église communale du 12^{ème} siècle et classée en totalité monument historique depuis peu.
- Tous les projets inscrits dans le PLU communal ont été présentés et concertés avec la population.
La mise en place des « rencontres théobaldiennes » en ces années 2022-2023 dans six quartiers qui recouvrent toute la commune ont été des réunions d'écoute et d'échanges fructueux avec les théobaldiens.

➤ **Mme Virginie Thouot, le 9 avril 2022 :**

Contenu du message :

« Nous habitons 39 rue de la petite grille et notre jardin donne sur le terrain d'herbe qui accueille l'ancien Dojo, condamné, et maintenant des moutons.

Dans la présentation du nouveau PLU, je ne constate aucun projet de construction sur cet espace, contrairement à ce que Monsieur le Maire avait prévu initialement il y a quelques années, avant d'entendre nos craintes et nos demandes de riverains, directement concernés. Aussi, j'aimerais savoir si le projet de construction de logements a e abandonné et si autre chose est envisagé sur cette parcelle. En effet, nous avons déjà beaucoup subi de désagréments dans la construction de l'immeuble place Claude Monet, et nous subissons encore aujourd'hui les nuisances sonores et visuelles de cette bâtisse. Nous continuons de nous montrer vigilants pour ne pas avoir à subir cela de nouveau, aux portes de nos jardins qui plus est.

Enfin, je profite de cet échange pour vous demander quand est prévue l'ouverture du petit supermarché au bas de l'immeuble Claude Monet. »

Réponse de la mairie :

Madame THOUOT est vigilante sur l'aménagement de la parcelle dite du « L.C.R ».

Un premier projet présenté par EPAMARNE d'un collectif « social » qui a été présenté aux riverains dont Madame THOUOT a été invalidé en accord avec la commune.

Un second projet de dix maisons HQE a été présenté à la commune en ce mois de septembre 2023.

Une présentation se fera à Madame THOUOT et aux riverains de la rue de la Petite Grille.

Par nos rencontres théobaldiennes, toutes les problématiques du quartier de la Place Claude Monet ont été évoquées. Celle-ci est en pleine évolution depuis deux ans par entre autre, une nouvelle animation commerciale : supérette, distributeur automatique de billets, de fleurs, nouveaux parkings

En cette fin d'année 2022, la première phase d'aménagement de la Place Monet s'est achevée.

Une deuxième phase est prévue début 2024.

La concertation avec les riverains est effective et, est étendue aux commerçants.

De nouveaux services à la population y seront créés (maison médicale, centre social...)

Ce quartier est en constante évolution.

➤ **M. Nicolas Pouget, le 4 avril 2022 :**

Contenu du message :

« Pour faire suite à la dernière publication de Lettre d'Information du PLU accompagnée de ces différents volets, je souhaitais dans un premier temps féliciter la commune ainsi que le cabinet ayant procédé à ces différents rapports.

Le contenu y est très bien détaillé et présente bien les objectifs de la commune sur une vision long terme.

En tant qu'hôtelier indépendant/franchisé et acteur local avec notre établissement 2 Ibis Budget situé au 33 Avenue St Germain des Noyers, je serai ravi de pouvoir vous aider et contribuer au succès du projet d'aménagement et développement présenté.*

Fort d'une expérience de plus de 20 années en hôtellerie, nous pensons pouvoir vous accompagner sur le Défi 36 consistant à la création d'un projet de complexe hôtelier avec centre de conférences et restaurant au niveau du Carré de l'Esplanade.

Nous pensons qu'une offre hôtelière complémentaire à celle existante a toute sa place et permettrait une bonne synergie entre établissement.

Par ailleurs, concernant le Défi 37 visant à l'optimisation des parkings dans la ZAC, sachez que nous disposons d'un grand parking de 80 places utilisés par notre clientèle, à savoir de 18h jusqu'à 9h, ce qui signifie que celui-ci reste vacant la journée. Peut-être une idée de mutualisation ? »

Réponse de la mairie :

En tant qu'exploitant d'un hôtel sur la commune, il s'inscrit dans le nouveau projet d'Epamarne de création d'un hôtel quatre étoiles.

C'est une bonne référence pour la commune qui retient la proposition de Monsieur Pouget d'une mutualisation de son parking lié à son hôtel.

Proposition à étudier avec le monde économique du parc privé de l'Esplanade.

3.4- Les réunions avec les personnes publiques associées (PPA)

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

Les observations des participants

- **Chambre d'Agriculture :**

A la suite de l'observation de la Chambre d'Agriculture, il a été rajouté dans le défi n°40, le texte suivant : « en renforçant les productions agricoles ». En effet, la ferme actuelle est une ferme de production et offre aussi une fonction pédagogique.

La Chambre d'Agriculture apportera sa contribution pour le suivi des indicateurs et communiquera les données nécessaires pour les mesures quantitatives du T0 des indicateurs. Le T0 (Temps Zéro) correspond aux recensements disponibles en 2022.

Réponse de la Mairie :

Le bureau d'études prendra en compte les propositions de la chambre d'agriculutre.

- **Chambre de Commerce et d'industrie (CCI) :**

A la suite de la proposition de la CCI, le défi n° 34 concernant la polarité de la Place Claude Monet a été ajouté. « *Défi 34 : Restructurer qualitativement la polarité de la place Claude Monet et y aménager les activités de proximité* ».

La CCI apportera sa contribution pour le suivi des indicateurs et communiquera les données nécessaires pour les mesures quantitatives du T0 des indicateurs. Le T0 (Temps Zéro) correspond aux recensements disponibles en 2022.

Réponse de la Mairie :

Le bureau d'études prendra en compte les propositions de la CCI.

▪ **Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) :**

A la suite de la proposition de la CMA, ont été ajoutés les textes suivants :

- dans le défi n°33 « activités artisanales »
- dans le défi n°39 « développement industriel et artisanal »

La CMA apportera sa contribution pour le suivi des indicateurs et communiquera les données nécessaires pour les mesures quantitatives du T0 des indicateurs. Le T0 (Temps Zéro) correspond aux recensements disponibles en 2022.

Réponse de la Mairie :

Le bureau d'études prendra en compte les propositions de la CMA.

▪ **Nature Environnement 77 :**

L'association Nature Environnement 77 apporte une observation concernant la trame verte et bleue, en précisant la nécessité de prévoir des zones relais.

Réponse de la Mairie :

Le bureau d'études précise que les zones relais seront étudiées et concerneront toutes les sous-trames de la trame verte.

▪ **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE 77) :**

Le CAUE remercie la Mairie pour l'invitation à cette réunion étant donné que le CAUE n'est pas officiellement une PPA (Personne Publique Associée).

Le CAUE apporte une observation liée à la protection de la nature et le contenu du projet de l'OAP n° 5. Selon le CAUE, le projet de l'OAP 5 est compatible avec le SCOT en matière de développement économique mais il relève certains questionnements concernant l'objectif de la préservation de la biodiversité.

Par ailleurs, le CAUE fait référence au Mode d'Occupation du Sol (MOS 2017) de l'Institut Paris Région alors que le projet de la révision du PLU est fondée sur le plan de zonage du PLU en vigueur (depuis 2018).

Réponse de la Mairie :

Le bureau d'études précise que le concept de l'OAP n°5 est un projet proposé par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG), qui est le maître du SCOT. De ce fait, la cohérence du projet de l'OAP 5 avec le SCOT devrait être assurée. Toutefois, concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, l'évaluation environnementale du PLU apportera les informations détaillées, les justifications et les mesures compensatoires (si nécessaire).

- **Direction Départementale des Territoires (DDT 77) :**

A la suite de l'observation de la DDT, il a été rajouté dans le défi n°41, le texte suivant : « la voie nouvelle sera complétée par des aménagements cyclables et paysagers ».

Réponse de la Mairie :

Une réunion de travail est organisée réunissant le bureau d'études et la Mairie, la CAMG afin de travailler sur certains projets proposés et leurs justifications, notamment, concernant les EBC (Espace Boisé Classé) ; la préservation des continuités écologiques ; les terrains familiaux des gens du voyage, ...

- **Département 77 :**

Le département rappelle que les normes liées aux gens du voyage seront précisées.

Réponse de la Mairie :

A ce sujet, des échanges auront lieu entre les représentants du département et ceux de la DDT.

- **EPAMarne :**

Le représentant d'EPAMarne exprime la satisfaction de la Direction d'EPAMarne concernant la prise en compte du projet proposé sur les terrains des cadrans nord du Carrée de l'Esplanade.

Réponse de la Mairie :

Ces projets concernant l'OAP n°7 seront détaillés et une réunion de travail sera organisée avec le bureau d'études et la Mairie.

- **M. Alexandre WASSELIN, Chef de projets fonciers EPF :**

Ne faudrait-il pas réduire l'OAP 2 par rapport au plan présenté ?

Lors de la dernière réunion de l'EPFIF en mairie, il a été évoqué un micro-projet sur le foncier porté par la Ville et l'EPFIF. L'entrée nord de l'OAP a donc été modifiée mais est-ce une volonté de la Ville de laisser la partie Est de l'OAP ?

Réponse de la Mairie :

Le programme de l'OAP est une version maximale de la faisabilité. Ce projet a été présenté et travaillé avec tous les acteurs concernés depuis deux ans. Par conséquent, le périmètre de la dernière version de l'OAP 2 sera maintenu.

▪ **Mme Valérie ROLAND, Directrice de l'urbanisme - Ville de Torcy :**

Le règlement de la zone An qui couvre le secteur du futur parc agricole. Il est indiqué que toute construction est interdite dans la zone An.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le secteur An doit accueillir les deux bassins de rétention devant servir à l'irrigation, ainsi que les deux stations de pompage. Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler de construction, il paraît nécessaire que le PLU autorise expressément ces installations, qui pourront être protégées par une clôture ou par un petit édifice technique pouvant être assimilé à une construction.

Concernant les clôtures, il est indiqué que « les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. » Cependant, les clôtures de l'exploitation agricole, là où elles seront nécessaires, seront pour l'essentiel situées sous les lignes THT, aussi, elles seront majoritairement en bois comme préconisé par RTE, et ne seront pas en général doublées de haies.

Réponse de la Mairie :

Le secteur An sera équipé de deux bassins de rétention des eaux pluviales et de deux stations de pompage. Par conséquent, ces éléments seront rajoutés dans le règlement de la sous-zone An en y inscrivant la possibilité de ce type de construction.

Concernant les clôtures, ils devront être en bois sous les lignes THT et cette information sera inscrite dans le règlement de la sous-zone An ainsi que dans les règles générales.

▪ **Mme Sophie MANCA, Chargée d'affaires en urbanisme et environnement ASAM :**

D'après les plans de zonage, les terrains HAROPA à Saint-Thibault sont classés en zone UEb.

- Le projet de règlement n'indique pas à ce stade la vocation générale de la zone UE (d'ailleurs en début de p87 il faut lire UE et non pas UA).
- Les dispositions applicables à la zone UE et en particulier à la zone UEb sont compatibles avec l'activité portuaire pratiquée sur les terrains HAROPA. Nous suggérons cependant d'ajouter explicitement « les aires de manœuvre » à l'article UE II.1.1 concernant les espaces verts : « Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, **des aires de manœuvre**, ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 50% minimum de leur superficie... »
- Nous notons qu'à l'article UE I.3 l'entreposage de matériel est interdit dans une bande de 10m en bord de Marne. Le schéma d'aménagement et de développement durable

(SADD) du port de Lagny / Saint-Thibault (document de planification de HAROPA pour ses terrains) prévoit bien le maintien d'un cheminement doux sur toute la berge donc que cette bande soit bien libre de tout entreposage.

- Pour les constructions, l'emprise au sol est plafonnée à 60%, les règles d'implantation en alignement ou en recul sont compatibles avec nos enjeux, y compris le recul de 60m à respecter par rapport à l'A104. **Concernant la hauteur**, elle est actuellement plafonnée à 17m. Il serait utile de préciser en sus que « Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les silos, trémies à béton, cheminées et pour tout autre ouvrage technique nécessaire au fonctionnement de l'activité », afin de ne pas bloquer l'installation éventuelle d'activités utilisatrices de la voie d'eau.

Par ailleurs, nous avons bien vu qu'en zone UEb sont autorisées les activités d'industrie et d'entrepôt, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas aggraver les risques et les nuisances pour le voisinage. Nous constatons une forte ambition pour les espaces plantés avec 1 arbre de haute tige pour 50m², des marges de recul à végétaliser, des aires de stockage à masquer par des plantations, et des clôtures à planter en haies vives d'essences indigènes (avec intégration des portails par des éléments de maçonnerie). Ces éléments sont des atouts paysagers pour la zone portuaire repris dans le SADD. Nous retenons l'obligation d'intégrer des stationnements pour véhicules électriques et hybrides sans précision sur le nbr de places concernées, et l'obligation de privilégier l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant d'envisager un rejet au réseau selon un débit de 1L/s/ha.

Réponse de la Mairie :

Les terrains de HAROPA sont en zone UEb.

Les aires de manœuvre seront ajoutées dans le règlement à l'article UE II.1.1

La hauteur des constructions est actuellement 17 m. Concernant les silos, la nouvelle règle sera fixée à 15 m.

■ **M. Claude GAUTRAT – FNE 77**

Une bande de protection de 10 m autour des zones humides et des cours d'eau (ru de la Gondoire) doit être inscrite dans le règlement écrit et le règlement graphique.

Le règlement doit préciser l'interdiction de l'imperméabilisation comme il est indiqué dans le SCOT.

Concernant la Zone humide, il est important de rappeler le SDAGE et loi sur l'eau.

Pour la nouvelle sous-zone Nt (terrains familiaux), il est nécessaire d'indiquer la densité ; donc de fixer l'emprise au sol dans le règlement.

Les règles liées aux clôtures (notamment, le passage des petites faunes, etc.) sont notées dans les règles générales des zones urbaines. Il faudra les préciser aussi dans les règles des zones N et A.

Dans la zone Npe, la partie réservée au projet Photovoltaïque (agrivoltaïque), il est important de noter que les installations seront sur pilotis car une partie des terrains sont inondables.

Enfin, la liste des végétaux locaux annexée au règlement doit être mise à jour.

Réponse de la Mairie :

Le règlement sera rectifié en prenant en compte toutes ces observations.

La liste des végétaux locaux sera mise à jour en annexant au règlement la nouvelle liste des végétaux de Seine et Marne (9 pages).

- **Mme Emmanuelle SUZANNE - Chambre d'Agriculture**

Demande de recevoir le projet de la zone An (Torcy / Saint-Thibault-des-Vignes)

La hauteur des bâtiments agricoles est fixée à 11 m dans le règlement. La nouvelle règle préconisée par la chambre d'agriculture est de 15 m compte tenu du gabarit des nouveaux engins agricoles.

Réponse de la Mairie :

La mairie enverra le projet de la zone An. Ce projet ne sera pas annexé au PLU.

Le règlement sera rectifié en fixant la hauteur des bâtiments agricoles à 15 m au lieu de 11 m.

- **Mme Elodie MAZIN - CCI 77**

La règle fixée pour le nombre de stationnement des commerces / employés – clientèle (une place de stationnement automobile pour 55 m² de surface de plancher) est compliquée et il serait judicieux de les ramener à une place pour 100 m² SDP.

Réponse de la Mairie :

Le règlement ne sera pas modifié et une place pour 55 m² de surface de plancher sera maintenue.

En revanche, il sera noté dans le règlement pour la zone UA et UB que le nombre de places de stationnement n'est pas fixé sur les parties concernées par le linéaire commercial.

Le linéaire commercial sera transcrit sur le plan de zonage en pointillés violets. Les parties concernées par le linéaire commercial sont :

- *Autour de l'Église : zone UAa (centre bourg)*
- *Place C. Monet : zone UB*

Bilan de la concertation avant l'arrêt du projet de PLU

Modalités de concertation (Selon la délibération du CM du 26 juin 2020)	Actions menées
Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires	La délibération du Conseil Municipal, datée du 26 juin 2020 est consultable. Elle est annexée à ce dossier.
Articles dans le bulletin municipal	Deux articles de fond ont été publiés dans la Gazette de la commune : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gazette du mois d'avril 2021 ▪ Gazette du mois de mars 2022
Dossier disponible sur le site internet de la commune	Les documents suivants ont été publiés et mis à jour suivant l'avancement des études de la procédure : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ▪ Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ▪ Les lettres d'information du PLU ▪ Les panneaux d'exposition
Réunions publiques avec la population	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 contre culturel : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le 9 décembre 2021 ▪ Le 21 avril 2022

<p>Exposition publique avant l'arrêt du projet</p>	<p>Six panneaux ont été élaborés et exposés au centre culture, à partir du 9 décembre 2021 et durant toute la période de l'étude, avant l'arrêt du projet de PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Concertation très large de l'ensemble des habitants et des associations</p>	<p>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.</p> <p>L'adresse e-mail de la concertation du PLU est la suivante :</p> <p>concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr</p> <p>Cette adresse électronique en tant que plateforme a recueilli de nombreux messages (questions, propositions et remarques).</p>

En plus des supports de communications ci-avant, 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)

La concertation avec le public a été complétée par une consultation renforcée auprès des personnes publiques associées (PPA) par le biais de nombreux échanges et notamment :

- d'un atelier avec visites de sites des OAP
- de trois réunions organisées au centre culturel :
 - Réunion PPA du 7 décembre 2021
 - Réunion PPA du 23 juin 2022
 - Réunion PPA du 3 juillet 2023

Le bilan de la concertation avant l'arrêt du projet de PLU démontre que les modalités de la concertation ont été parfaitement respectées avec performance grâce, notamment, à :

- un grand nombre de publications dédiées au projet de PLU ;
- la concertation avec les habitants qui a été renforcée grâce la plateforme : adresse électronique dédiée à la concertation du PLU ;
- la qualité des débats avec les participants aux réunions publiques ainsi que la clarté des réponses aux questions et la prise en compte des propositions ;
- la qualité des échanges et des questionnements des Personnes Publiques Associés (PPA) et la prise en compte de leur avis.

Les pièces du projet de PLU, arrêté seront mis à la disposition du public pour compléter la concertation et pour le recueil des avis jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Durant cette période seront mise en place :

- La libre consultation de documents présentant le projet de révision et tenue d'un registre de concertation mis à disposition de la population aux jours et heures d'ouverture de la Mairie afin de lui permettre d'y consigner ses remarques, suggestions ou propositions.
- La continuité de recueil des avis sur la plateforme de l'adresse électronique, dédiée à la concertation du PLU.

Annexe

Délibération du Conseil Municipal – Séance du 26 juin 2020

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 : 18 juin 2020

Date d'affichage : 23 juin 2020

Président : Monsieur VOURIOT Sinclair

Étaient présents : PLUMARD Christian, LEFORT Martine, WEGRZYNOWSKI Jean-Claude, BERNIER Jean-Paul, COURTINE Élisabeth, WELSCH Stéphane, PICARD Sabine, LACOMBE Jacqueline, DELVERT Pierre, PIOCELLE Philippe, BARTUCCIO Agnès, GUILLOSSOU Carine, ALTAVILLA Laurence, DINAL Ronald, CARCA Catherine, KHAU Catherine, PEREIRA DE MORAIS Ludovic, GLOAGUEN Cyrielle, GUEYE Marie-Paule, VERONA Claude, BUIS Alain, BAUDOUX Violette, DERE Philippe, GUERIN Régis, BIZE Sandrine.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

TAILLEFER Evelyne	ayant donné pouvoir à PICARD Sabine
LATAIX Pascal	ayant donné pouvoir à WEGRZYNOWSKI Jean-Claude
CHAPOTELLE Michaël	ayant donné pouvoir à WELSCH Stéphane

Absents : /

Secrétaire de séance : Madame COURTINE Élisabeth

2020 – 044 PRESCRIPTION D'UNE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-31, L 153-32 et L 103-2 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Marne Brosses et Gondoire approuvé le 25 février 2013 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 janvier 2015, la modification n° 1 approuvée le 3 février 2017, la modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2018 et la révision allégée approuvée le 18 décembre 2019 ;

Monsieur le Maire présente les raisons pour lesquelles la révision du PLU est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis :


- Mettre le PLU en conformité avec les lois en vigueur (notamment la loi ALUR)
- Actualiser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Refondre le règlement conformément à la loi ALUR
- Définir une sectorisation pour l'application du pourcentage de construction de logements sociaux
- Protéger le vieux bourg
- Définir le lieu d'implantation de terrains familiaux
- Maîtriser la cohérence de l'évolution des secteurs déjà urbanisés.

Il expose la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.



**DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE
SAINT THIBAUT DES VIGNES**

**DELIBERATION DE LA
SEANCE DU 26 JUIN 2020**

Envoyé en préfecture le 30/06/2020
Reçu en préfecture le 30/06/2020
Affiché le 
ID : 077-217704386-20200626-DELIB_2020_044-DE


La révision du PLU constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, il convient au Conseil Municipal :

1. De prescrire sur l'intégralité du territoire communal la révision du PLU avec pour objectifs :
 - Mettre le PLU en conformité avec les lois en vigueur (notamment la loi ALUR)
 - Actualiser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - Revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Refondre le règlement conformément à la loi ALUR
 - Définir une sectorisation pour l'application du pourcentage de construction de logements sociaux
 - Protéger le vieux bourg
 - Définir le lieu d'implantation de terrains familiaux
 - Maîtriser la cohérence de l'évolution des secteurs déjà urbanisés.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

2. D'approuver les objectifs ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillé ci-dessus.
3. De définir, conformément aux articles L 103-3 et L 103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
 - Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
 - Articles dans le bulletin municipal
 - Dossier disponible sur le site internet de la commune
 - Réunions publiques avec la population
 - Exposition publique avant l'arrêt du projet
 - Concertation très large de l'ensemble des habitants et des associations présentes sur la commune, notamment les associations de copropriétaires
 - ...
4. De confier, conformément aux règles des marchés publics une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la révision du PLU à un cabinet d'urbanisme non choisi à ce jour.
5. De donner délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU.
6. (le cas échéant) de solliciter de l'État conformément à l'article L 132-15 du code de l'urbanisme qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 30/06/2020
Reçu en préfecture le 30/06/2020
Affiché le 
ID : 077-217704386-20200626-DELIB_2020_044-DE

7. D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement.
8. D'associer à la révision du PLU les personnes publiques prévues au titre des articles L 132-12 et L 132-13.
9. De consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L 132-12 et L 132-13.
10. Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
 - Au Préfet de Seine-et-Marne
 - Aux Présidents du conseil régional et du conseil départemental
 - Aux Présidents des chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture
 - Au Président de l'établissement public compétent en matière de SCOT (CAMG)
 - Au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains STIF
11. Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.


Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après délibération, le conseil municipal, à la **majorité**,

1. **PRESCRIT** sur l'intégralité du territoire communal la révision du PLU avec pour objectifs :
 - Mettre le PLU en conformité avec les lois en vigueur (notamment la loi ALUR)
 - Actualiser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - Revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Refondre le règlement conformément à la loi ALUR
 - Définir une sectorisation pour l'application du pourcentage de construction de logements sociaux
 - Protéger le vieux bourg
 - Définir le lieu d'implantation de terrains familiaux
 - Maîtriser la cohérence de l'évolution des secteurs déjà urbanisés.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

2. **APPROUVE** les objectifs ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillé ci-dessus.
3. **DEFINIT**, conformément aux articles L 103-3 et L 103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
 - Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires

Envoyé en préfecture le 30/06/2020
Reçu en préfecture le 30/06/2020
Affiché le 
ID : 077-217704386-20200626-DELIB_2020_044-DE

- Articles dans le bulletin municipal
 - Dossier disponible sur le site internet de la commune
 - Réunions publiques avec la population
 - Exposition publique avant l'arrêt du projet
 - Concertation très large de l'ensemble des habitants et des associations présentes sur la commune, notamment les associations de copropriétaires
 - ...
4. **CONFIE**, conformément aux règles des marchés publics une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la révision du PLU à un cabinet d'urbanisme non choisi à ce jour.
5. **DONNE** délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU.
6. (le cas échéant) **SOLLICITE** de l'État conformément à l'article L 132-15 du code de l'urbanisme qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU.
7. **INSCRIT** les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement.
8. **ASSOCIE** à la révision du PLU les personnes publiques prévues au titre des articles L 132-12 et L 132-13.
9. **CONSULTE** au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L 132-12 et L 132-13.
10. Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
- Au Préfet de Seine-et-Marne
 - Aux Présidents du conseil régional et du conseil départemental
 - Aux Présidents des chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture
 - Au Président de l'établissement public compétent en matière de SCOT (CAMG)
 - Au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains STIF
11. Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Pour : 22

Contre : 7 (GUEYE – VERONA - BUIS - BAUDOUX – DERE – GUERIN- BIZE)

Fait les jours, mois et an que dessus
et ont signé au registre les membres présents
POUR EXTRAIT CONFORME
A Saint-Thibault-des-Vignes, 29 juin 2020

Le Maire,
Sinclair VOURIOT

