

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
SAINT THIBAUT DES VIGNES 77400**



Enquête publique du 02 septembre au 05 octobre 2019 inclus

**Partie N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Partie N°2
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Partie N°3
PIECES JOINTES**

Le Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

Le 05 novembre 2019

SOMMAIRE

Partie N°1	5
1 – GENERALITES	7
1.1.- Situation.....	7
1.2.- Données urbaines	8
1.3.- L'historique du Plan Local d'Urbanisme	8
2 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	9
2.1.- Objet de l'enquête et justification des modifications	9
2.1.1.- Justifications de la modification de l'OAP N°5	10
2.2.- Cadre juridique	16
2.3.- Désignation du Commissaire enquêteur	17
2.4.- Modalités de l'enquête	17
2.5.- Publicité de l'enquête	18
2.6.- Examen des dossiers d'enquête	18
2.7.- Action d'information préalable et bilan de la concertation.....	19
2.8.- Notification aux personnes publiques.	19
3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	20
3.1.- Rencontre avec les représentants de la Municipalité.	20
3.2.- Visite des lieux	20
3.2.- Permanences	20
3.3.- Consultation et accès aux documents	21
3.4.- Examen de la procédure	21
3.5.- Déroulement des permanences et participation du public	21
3.6.- Recueil des registres et des documents annexes.	22
3.7.- Remise du PV de synthèse	22
3.8.- Mémoire en réponse	22
4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	24
4.2.- Synthèse des remarques des services de l'Etat et des PPA	26
4.3.- Observations du public.....	28
4.3.1.- Registre papier déposé en Mairie de St THIBAULT des Vignes	28
4.3.2.- Registre dématérialisé.....	35
Partie N°2	41
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	41
1.-AVIS ET CONCLUSIONS	43
1.1.- Objet de l'enquête et justification des modifications	43
1.1.1.- Justifications de la modification de l'OAP N°5	44
1.2 - Conclusions du Commissaire enquêteur	50
1.3.1 - Sur la forme et la procédure.....	50
1.3.2 - Sur le fond	51
Partie N°3	53
PIECES JOINTES	53

Liste des pièces jointes

Procès-verbal de synthèse

Mémoire en réponse

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
SAINT THIBAUT DES VIGNES 77400**



Enquête publique du lundi 02 septembre au samedi 05 octobre 2019

Partie N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – GENERALITES

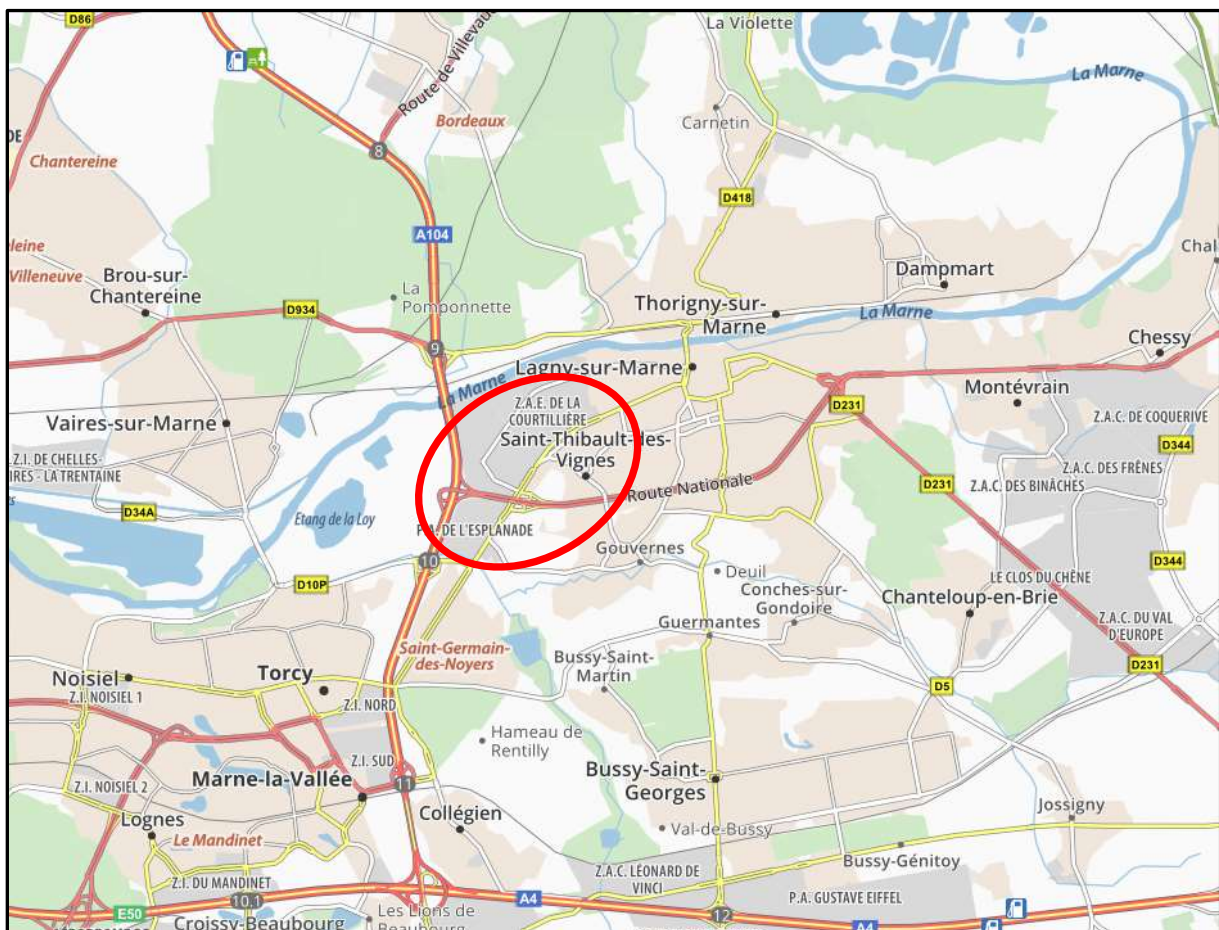
1.1.- Situation

Saint Thibault des Vignes est une petite ville d'Île de France située à environ 30 kilomètres à l'est de Paris, en Seine et Marne, dans la ville nouvelle de Marne la Vallée.

L'autoroute A4 et la Francilienne la desservent, dans le cadre de la ville nouvelle

En 2016, la commune comptait 6457 habitants, en augmentation de 3,16 % par rapport à 2011

Contrairement à bon nombre de communes proches, Saint Thibault des Vignes a su garder le cadre champêtre d'antan tout en gardant l'avantage d'être située à proximité de la capitale.



Au nord Pomponne, au nord-est Lagny, à l'ouest Vaires sur Marne à l'est Gouvernes, au sud Bussy Saint Martin et au sud-ouest Torcy..

Saint-Thibault-des-Vignes fait partie de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, du canton de Lagny-sur-Marne, de l'arrondissement de Torcy.

Avec 17 autres communes (Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Chalifert, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Dampmart, Gouvernes, Guermantes,

Jablins, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lesches, Montévrain, Pomponne et Thorigny-sur-Marne) elle est membre de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

1.2.- Données urbaines

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee.

Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.

Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2004.

1.3.- L'historique du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, approuvé le 7 janvier 2015,

a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 3 février 2017 et d'une modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2018. Le PLU de 2015 prévoit l'implantation de terrains familiaux destinés aux gens du voyage à proximité de l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée à l'ouest de l'autoroute A 104. Or cette localisation s'avère peu pertinente après réflexion. Aussi, la commune de Saint-Thibault-des-Vignes a-t-elle recherché un autre espace pour accueillir ces terrains familiaux. Le PLU comprend un vaste secteur Ne dans la zone naturelle d'une superficie de 1,4 ha destiné à l'accueil d'un équipement culturel d'intérêt régional. La superficie de ce secteur étant très importante, il est possible, tout en permettant la réalisation de l'équipement d'intérêt régional, d'implanter les terrains familiaux sur ce site.

2 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

2.1.- Objet de l'enquête et justification des modifications

Le PLU de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes approuvé le 7 janvier 2015 a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 3 février 2017 et d'une modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2018.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune voués à l'urbanisation ainsi que des secteurs à restructurer et à densifier au cœur du tissu urbanisé.

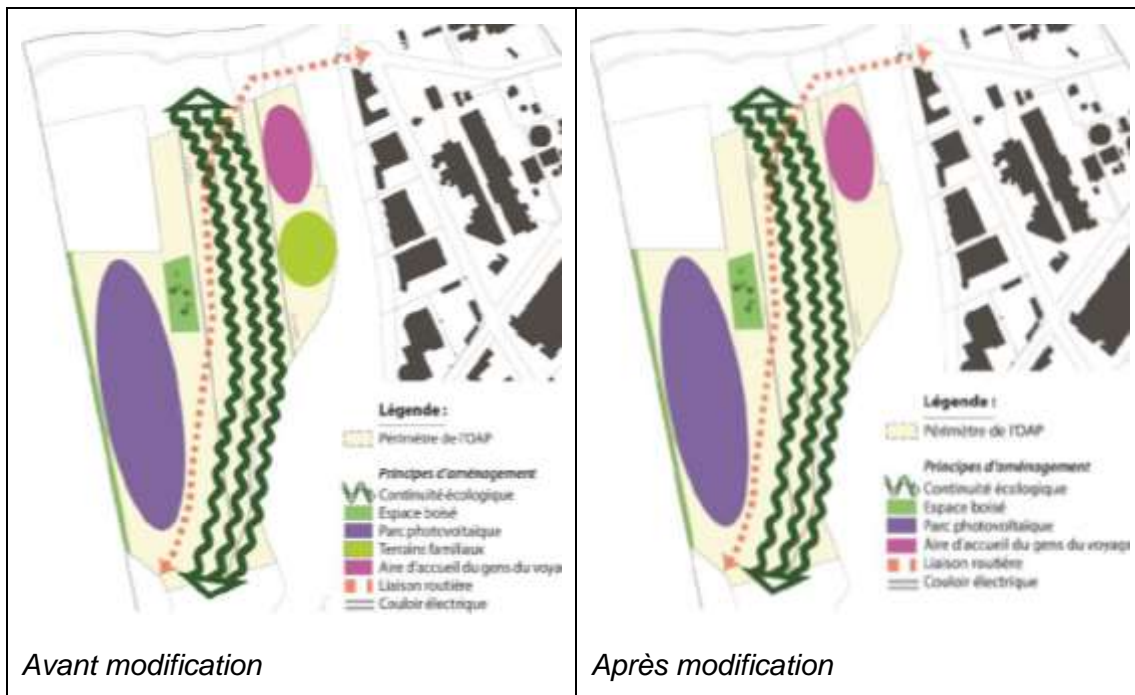


2.1.1.-. Justifications de la modification de l'OAP N°5

Le PADD du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes prévoyant l'implantation de terrains familiaux qui ne peuvent être réalisés sur le site initialement prévu, il peut être considéré que les orientations du PADD ne sont pas remises en cause sur le fond avec le déplacement des terrains familiaux sur un autre terrain déjà classé en STECAL (Ne) dans le PLU.

Le PLU de 2015 prévoit l'implantation de terrains familiaux destinés aux gens du voyage à proximité de l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée à l'ouest de l'autoroute A 104. (OAP N° 5 : Ouest 104).

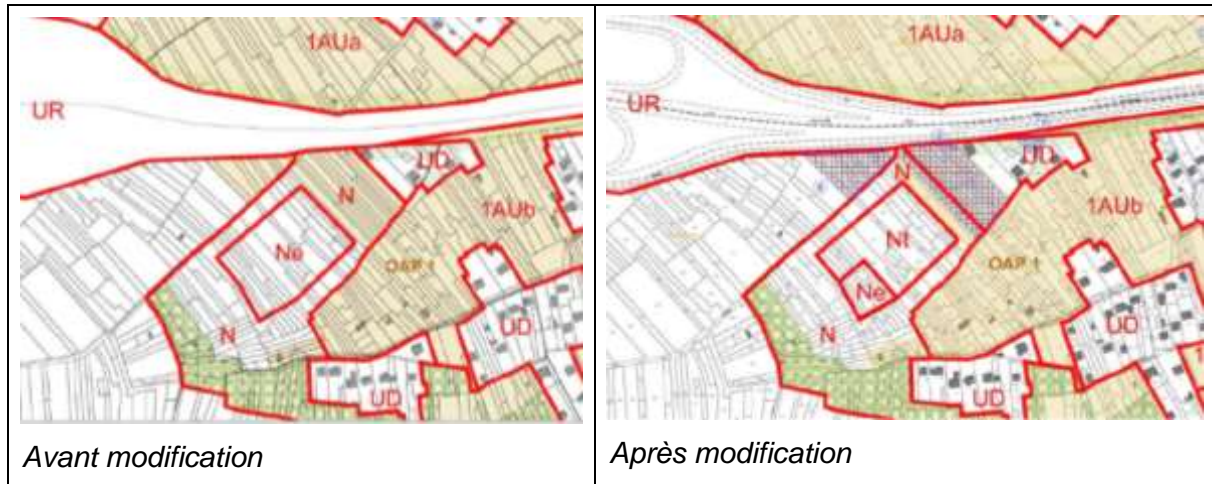
Or cette localisation s'avère peu pertinente après réflexion. Aussi, la commune de Saint-Thibault-des-Vignes a-t-elle recherché un autre espace pour accueillir ces terrains familiaux.



2.1.1.1.-. Réduction du secteur Ne et création d'un secteur Nt

Le PLU comprend un vaste secteur (Ne) dans la zone naturelle d'une superficie de 1,4 ha destiné à l'accueil d'un équipement culturel d'intérêt régional.

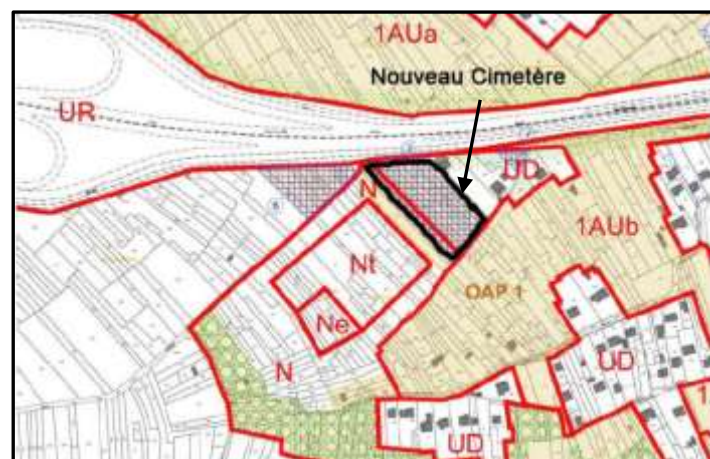
La superficie de ce secteur étant très importante, il est possible, tout en permettant la réalisation de l'équipement d'intérêt régional, d'implanter les terrains familiaux sur ce site (Nt).



La commune de Saint-Thibault-des-Vignes entend profiter de cette procédure pour créer de nouveaux emplacements réservés pour des équipements d'intérêt public : un nouvel emplacement réservé pour la création d'un futur cimetière - l'ancien emplacement réservé ayant été supprimé dans le cadre de la modification simplifiée de 2018 pour permettre la création de logements supplémentaires dans la ZAC du bourg- et un second pour le parking attenant, ainsi qu'un autre emplacement réservé pour un autre parking public rendu nécessaire par le développement urbain de la ZAC.

2.1.1.2.- Modification des zones UD et N dans la ZAC

La zone N a été réduite au profit de la zone UD, afin d'y permettre la réalisation d'un nouveau cimetière sur la commune (cf emplacements réservés) dans le périmètre de la ZAC du bourg. En effet, la modification simplifiée approuvée en septembre 2018 ayant supprimé la réserve pour le cimetière prévue dans le secteur 1AUc pour permettre une opération de logements située près du centre bourg, un nouvel emplacement devait être trouvé. Le document graphique est modifié conformément au schéma ci-dessus.



Par ailleurs, cette procédure de révision « allégée » permet à la commune d'effectuer quelques ajustements réglementaires graphiques et rédactionnels qui se sont avérés nécessaires au fil du temps.

Les servitudes d'utilité publique sont également mises à jour dans le cadre de cette procédure

2.1.1.3.- Création de secteurs pour le passage des lignes HT

Les lignes électriques grevant l'ouest du territoire de la commune du nord au sud ont été reportées sur les documents graphiques du PLU et les zones qu'elles traversent font désormais l'objet d'un zonage spécifique. Il s'agit de la zone N, secteur Nelec, de la zone 1AU, secteur 1AUelec, de la zone 2AU, secteur 2AUelec et de la zone UR, secteur URelec.

Ces nouveaux secteurs sont reportés sur les documents graphiques du PLU dans le cadre la révision « allégée » conformément au schéma ci-dessous.



2.1.1.4.-. Modification des emplacements réservés

Le PLU précédent prévoyait un emplacement réservé destiné à recevoir un columbarium, ER n°2. Le columbarium ayant été réalisé dans l'enceinte du cimetière actuel, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et est donc supprimé dans le cadre de la présente révision « allégée »

2.1.1.5.-. Création de trois emplacements réservés ER N°2, ER N°6, ER N°7

La zone UD a été étendue pour permettre la création du nouveau cimetière initialement prévu en ZAC dans le secteur 1AUc, réduisant d'autant la zone N. L'ancien emplacement réservé pour ce cimetière ayant été supprimé par la modification simplifiée du PLU approuvée en septembre 2018, un nouvel emplacement réservé est donc nécessaire ; il s'agit de l'emplacement réservé n°2.

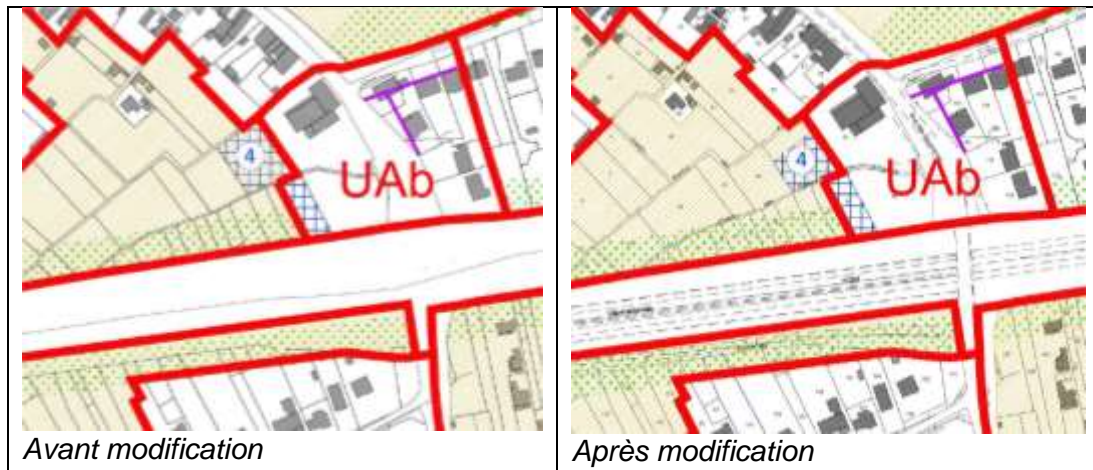
Par ailleurs, pour permettre l'accès au cimetière, la présente révision « allégée » crée deux nouveaux emplacements réservés pour la réalisation de parkings, les emplacements réservés n°6 (parcelles C1641 à C1649) et n°7 (parcelles C 127, 128 et 129).



2.1.1.6.-. Modification de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°4 sur les parcelles BE 84 et BE 65 destiné à l'implantation du centre technique municipal porte sur une surface de 1520 m² dans le PLU précédent. Dans le cadre de la ZAC et des aménagements à venir, la superficie étant très importante pour le besoin réel de l'équipement, l'emplacement réservé a été réduit sur la parcelle BE 65 de 555 m². La parcelle BE 84 est quant à elle entièrement conservée en emplacement réservé.

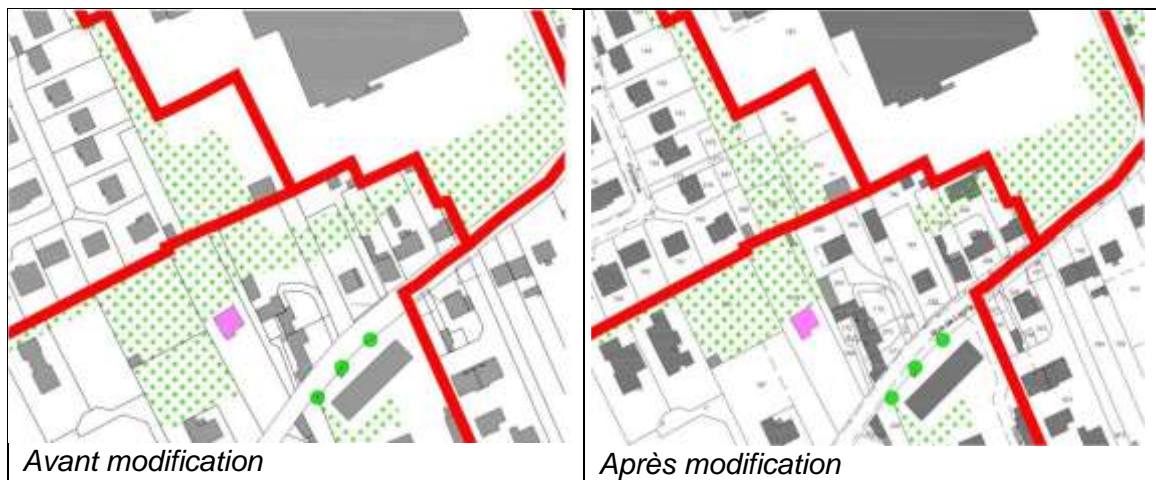
L'emplacement réservé s'étend désormais sur 1014 m² dans le cadre de la révision allégée du PLU



2.1.1.7.- Suppression d'Espaces Paysagers Protégés

Le fond de cadastre n'étant pas à jour lors de la révision du PLU de 2015, des espaces paysagers à protéger avaient été repérés par erreur sur des terrains déjà bâtis.

Il s'agit des parcelles BB 268 et BB 266. La protection est donc supprimée par la présente révision « allégée »



2.1.1.8.- Suppression d'Eléments bâtis protégés

La construction située 14 avenue des Joncs avait été protégée par erreur dans le PLU précédent. En effet, son architecture ne mérite pas de protection spécifique. Elle est donc supprimée par la présente révision « allégée »

2.1.1.9.- Justification des modifications du règlement

- Modifications apportées dans toutes les zones A, N, U et AU

L'utilisation de caravanes comme habitations et notamment en tant que résidence principale est importante sur le territoire de Saint-Thibault-des-Vignes, notamment par les gens du

voyage sédentarisés. La mise en œuvre de la M.O.U.S. (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) sur la question de l'habitat des gens du voyage a conduit, d'une part, à la création de logements spécifiques sur le territoire de Saint-Thibault et à l'ouverture prochaine de terrains familiaux dédiés à l'accueil des caravanes des gens du voyage sédentarisés.

Aussi la commune souhaite interdire dorénavant dans toutes les zones du PLU l'implantation de caravanes sur le territoire communal à l'exception des espaces dédiés à cet effet, l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée à l'ouest de l'A104 et les terrains familiaux dans un secteur particulier de la zone naturelle, secteur Nt.

- Modifications apportées aux zones urbaines UA, UB, UC et UD

La ville de Saint-Thibault-des-Vignes s'est développée en tout premier lieu pour sa partie résidentielle, autour du centre historique (zone UA) et le long du coteau de la Marne (zone UD), entre la RD 418 au nord et la RD 934 au sud. Ces développements se sont réalisés au fil du temps et se font sous forme d'opération ponctuelle, plus particulièrement en habitat individuel.

Après quelques années d'« utilisation » du PLU, certaines règles s'étant avérées inadaptées, la présente révision « allégée » entend modifier certaines d'entre elles.

Il s'agit des articles 2, 6, 7, 8, 10 et 11

- Modifications apportées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser

La présente révision allégée entend assouplir les règles relatives au stationnement des véhicules en introduisant une distinction entre les petits et les grands logements. Ainsi, en cas d'opération comprenant une mixité de tailles de logements, cela permet d'adapter la règle aux besoins réels.

- Modifications communes aux zones à urbaniser

La nécessité de créer de nouveaux secteurs (cf modification des documents graphiques) liés au passage des lignes Haute Tension sur le territoire, entraîne quelques ajustements réglementaires des zones à urbaniser 1AU et 2AU.

En dehors de ces changements et de ceux portant sur l'ensemble des zones du PLU présentés ci-avant, la présente révision « allégée » apporte quelques ajustements réglementaires rendus nécessaires pour la mise en œuvre des programmes de la ZAC du bourg. Ils portent sur les articles 2 et 10.

- Modifications apportées à la zone N

La modification du règlement de la zone N est rendue nécessaire par la création d'un nouveau secteur Nt lié à la future implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage et de ce fait à la réduction du secteur (Ne) existant destiné à l'accueil d'un équipement d'intérêt régional. Introduction dans toute la zone des règles propres au secteur Nt pour permettre

l'accueil maîtrisé des caravanes sur le site ainsi qu'au secteur N elec pour les lignes Haute Tension

2.2.- Cadre juridique

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions apparues en janvier 2013 ont été reprises dans la version du code de l'urbanisme de 2016. C'est sur la base des articles L 153-31 à L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, hormis la mise en conformité avec la loi ALUR, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

Cette révision peut se faire de façon « allégée » dès lors que les changements apportés ne remettent pas en cause les orientations du PADD, selon l'article L.153-34 du code de l'urbanisme : *« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

2.3.- Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision du 01 juillet 2019, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun en Seine et Marne m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire cette enquête initiée par la Mairie de Saint Thibault des Vignes.

2.4.- Modalités de l'enquête

Monsieur le maire de Saint Thibault des Vignes a publié le 22 juillet 2019 un arrêté N° 2019-164 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Thibault des Vignes 77400.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Saint Thibault des Vignes, Place de l'Eglise.
- l'enquête se déroulera du 02 septembre au 05 octobre 2019 inclus, soit pendant 34 jours consécutifs,
- un poste informatique sera mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique à la mairie de Saint Thibault des Vignes les lundis mardis et vendredis de 8h45 à 12h30 et de 14h à 17h30, le mercredi de 8h45 à 17h00, le jeudi de 14h00 à 17h00 et le samedi de 8h45 à 12h00.
- un exemplaire du dossier avec un registre d'enquête pour la révision allégée du PLU seront à la disposition du public en Mairie de Saint Thibault des Vignes aux heures d'ouverture de celle-ci.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique sur le lien

www.saintthibaultdesvignes.fr.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur – Enquête sur le projet de révision allégée du PLU de Saint Thibault des Vignes – mairie de Saint Thibault des Vignes, Place de l'Eglise (77400), ou par voie électronique à l'adresse suivante :

revision-allee-plu-saint-thibault-des-vignes@enquetepublique.net

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté de Monsieur le maire prescrivant la modification allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la Commune de Saint Thibault des Vignes.

L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours suivant son ouverture dans 2 journaux diffusés dans le Département.

-. Le Parisien

- La Marne

Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la Commune.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le Maire de la Commune de Saint Thibault des Vignes, à Monsieur le Préfet de Seine et Marne, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Seine et Marne, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

2.5.- Publicité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la Commune de Saint Thibault des Vignes dans les journaux :

- Le Parisien du mercredi 14 août 2019
- La Marne du mercredi 14 août 2019

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée au dossier.

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la Commune de Saint Thibault des Vignes et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

Ainsi, je peux attester que non seulement la Municipalité de Saint Thibault des Vignes a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête relative à la modification du PLU de la Commune, mais a activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque habitant soit au courant de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions.

2.6.- Examen des dossiers d'enquête

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués plus avant.

- Documents Administratifs
 - Arrêté engageant la procédure de modification ;
 - Bilan de la concertation
 - Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
 - Parution dans les journaux
 - Avis des PPA ;
- Rapport de présentation

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement
- Documents graphiques
- Plan d'ensemble – 1/5000ème
- Plan Est – 1/2000ème

2.7.- Action d'information préalable et bilan de la concertation

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée a fait l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, afin de recueillir leurs observations.

La concertation s'est déroulée pendant toute la phase d'élaboration du projet de révision allégée du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes. Un registre a été mis à la disposition des habitants pour d'éventuelles observations.

Le bilan de la concertation a été établi par la commune lors de l'arrêt du projet. Il est joint au dossier d'enquête publique portant sur la révision allégée du PLU.

2.8.- Notification aux personnes publiques.

Toutes n'ont pas répondu à la sollicitation de la commune de Saint Thibault des Vignes pour émettre un avis sur cette révision allégée.

Une réunion d'examen conjoint des PPA a été organisée le 27 juin 2019 dont le compte rendu se trouve dans le dossier de présentation au public.

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1.- Rencontre avec les représentants de la Municipalité.

J'ai été reçu à la Mairie de Saint Thibault des Vignes, une première fois le 05 juillet 2019 par Madame Nathalie THIBAULT, responsable du service urbanisme, et Madame Sarah HENRY, assistante de direction, pour une première prise de contact et déterminer la période d'enquête.

Une seconde rencontre a eu lieu le 29 aout 2019 en compagnie de Mesdames Christine BIDAULT Directrice des services, Nathalie THIBAULT et Sarah HENRY ;qui m'ont remis le dossier d'enquête.

Au cours de ces entretiens ont été définies les modalités pratiques de l'enquête, ainsi que :

- Les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (la période, les dates des permanences, et le lieu des permanences),
- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage dans les panneaux administratifs, formalités de clôture, etc.).
- La composition du dossier d'enquête et les pièces devant y être rajoutées éventuellement
- Il n'a pas été évoqué le principe d'une réunion publique qui ne paraissait pas nécessaire.

3.2.- Visite des lieux

Une visite a été organisée le 29 aout 2019. Accompagné de Madame THIBAULT, le Commissaire enquêteur a fait le tour des différentes OAP pour mieux comprendre les objectifs visés, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, se rendre compte de la situation géographique des aménagements en question.

3.2.- Permanences

Les permanences du Commissaire enquêteur ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévus par l'arrêté du Maire de Saint Thibault des Vignes, à savoir :

Date	Jour	Lieu	Heure
02/09/2019	Lundi	Mairie	09h00 à 12h00
18/09/2019	Mercredi	Mairie	14h00 à 17h00
05/10/2019	Samedi	Mairie	09h00 à 12h00

3.3.- Consultation et accès aux documents

Le dossier d'enquête a été mis en place tout au long de l'enquête à l'accueil de la Mairie aux heures d'ouverture de celle-ci et dans la salle du conseil de la Mairie lors des permanences du Commissaire enquêteur.

Le document graphique du dossier à plus grande échelle (A0) sur le zonage, plus lisible, a été apprécié du public.

Le public pouvait donc sur place pendant les permanences consulter le dossier d'enquête ; hors permanence leur accès était un peu plus restrictif mais accessible de façon permanente.

Le public pouvait donc consulter tous les documents de l'enquête en toute liberté tout au long de l'enquête.

3.4.- Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté du Maire de Saint Thibault des Vignes – Place de l'Eglise - 77400, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif.

Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.

3.5.- Déroulement des permanences et participation du public

Le Commissaire enquêteur a tenu 3 permanences dans la commune de Saint Thibault des Vignes. D'une manière générale, ces permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, les services de la mairie ont apporté l'appui et le support logistique nécessaires à un bon accueil du public ;

L'ensemble des documents était mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Lors de la première permanence, une personne s'est présentée pour des renseignements

concernant sa propriété et son devenir, désirant vendre ce bien sur la zone 1AUC dans l'OAP1 mais ne pouvant avoir l'aval de la municipalité. Déposera une observation sur le registre dématérialisé.

3.6.- Recueil des registres et des documents annexes.

Le Commissaire enquêteur a clos le registre déposé dans les locaux de la Mairie de Saint Thibault des Vignes le samedi 05 octobre à 12h00 pour être joint au présent rapport.

Le registre d'enquête sur la modification du PLU de Saint Thibault des Vignes a recueilli 4 observations sur le registre dématérialisé et 11 observations sur le registre déposé en mairie.

C'est en tout une vingtaine de personnes qui ont été reçues par le Commissaire enquêteur durant ces 3 permanences.

Enfin, quelques observations orales ont été effectuées par divers visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre ; elles n'ont donc pas fait l'objet d'une mention particulière dans ce rapport mais concernaient, pour la plupart, des demandes de renseignements pour des problèmes d'ordre individuel. Le Commissaire enquêteur, lorsqu'il le pouvait, a apporté une réponse.

3.7.- Remise du PV de synthèse

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête ; celui-ci lui a été communiqué le vendredi 10 octobre 2019 accompagné d'une copie des observations.

Ce procès-verbal reprend les observations et/ou propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête dématérialisé et dans le registre papier déposé en mairie. Cette synthèse n'est pas exhaustive ; la totalité de ces observations et/ou propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

Par ailleurs, dans son procès-verbal de synthèse, le Commissaire enquêteur a regroupé les interrogations des PPA et les questions complémentaires qu'il a estimé devoir mettre en exergue compte tenu de l'importance qu'elles revêtent à ses yeux.

Dans ce document, il est demandé au maître d'ouvrage de répondre, de façon la plus large possible, aux observations des PPA et du public qui ressortent de cette consultation. Ses réponses seront consignées sur un document à part, ce qui constituera le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. (*Cette pièce est mise en PJ à ce rapport*)

3.8.- Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de la municipalité de Saint Thibault des Vignes m'a été transmis par courrier le 24 octobre 2019. (*Cette pièce est mise en PJ à ce rapport*)

Les informations fournies ont été inscrites en italique après chacune des questions et/ou observations du Commissaire enquêteur et/ou du public.

Les appréciations du Commissaire enquêteur se trouvent à la suite des avis du maitre d'ouvrage.

Pour les observations semblables voire identiques, les réponses du maitre d'ouvrage ne seront transcrites que sous la première observation traitant du sujet.

4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02 septembre au 05 octobre 2019 inclus, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué dès le 11 octobre 2019, accompagné de la copie du registre d'enquête contenant 4 observations sur le registre dématérialisé et 14 observations sur le registre déposé à la mairie de Saint Thibault des Vignes.

Ce procès-verbal de synthèse reprend les observations et/ou propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête déposé en mairie de Saint Thibault des Vignes ainsi que celles déposées dans la boîte mail dédiée.

Les 19 observations déposées dans les registres d'enquête ont été traitées en leur ordre d'inscription au registre ; elles ont toutes été examinées par le Commissaire enquêteur et portées à la connaissance de Monsieur le Maire dans son PV de synthèse.

D'une manière générale, il a pu être constaté que la publicité légale a été correctement effectuée, bien que la seconde publicité dans les journaux n'ait pas été relayée dans le dossier ; un nombre relativement important de public est venu consulter le dossier mis à sa disposition en mairie, une vingtaine de personnes se sont déplacées lors de la dernière permanence pour consulter ou prendre des renseignements auprès du Commissaire enquêteur.

4.1.- Interrogations du Commissaire enquêteur.

1.- Quelles informations vous ont conduit à choisir de déplacer la zone réservée aux gens du voyage en zone naturelle ou par définition aucune construction n'est possible ou en tout cas sous conditions bien particulières alors que la commune a très largement la place d'accueillir les gens du voyage sur d'autres emplacements constructible (par exemple en zone 1AUa dans l'OAP 1.

2.- De plus la zone OAP1 me semble très importante par rapport aux besoins en constructions nouvelles de la commune de Saint THIBAULT.

3.- Concernant le bilan de la concertation sur la révision du PLU de Saint Thibault des Vignes qui à première vue a été régulièrement menée, dont le registre déposé à cet effet n'a reçu aucune observation fait apparaître un doute quant à sa bonne réalisation, quant au nombre d'observations négatives, sur l'OAP1 et plus particulièrement sur la future zone Nt (STECAL) réservée aux gens du voyage, qui ont été déposées dans les registres. Il semble que cette

concertation n'ait pas été à la hauteur des enjeux proposés. Y a-t-il eu une campagne d'information sur cette révision et laquelle ?

Réponse du Maître d'ouvrage.

1) L'emplacement pour les terrains familiaux se trouvait en zone N effectivement mais en STECAL et n'a pas été remis en cause par la DDT, la CDPENAF ou la MRAE.

Contrairement à plusieurs remarques émises à ce sujet, il ne s'agit pas « d'aire d'accueil ou de passage » mais de terrains familiaux permettant d'accueillir des familles sur leur propre terrain, en location ou en accession, sur lequel serait édifiée une construction en bois comprenant une pièce de vie et des sanitaires et permettant également de conserver leur caravane sur leur terrain.

Ces terrains étant gérés par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire dans le cadre de ses compétences, cette opération faisant partie de la politique de l'Etat de sédentarisation des gens du voyage et relayée par Madame la Préfète de Seine-et-Mame.

Néanmoins, j'ai décidé de retirer la localisation des terrains familiaux de cette révision allégée afin de prendre le temps de la réflexion pour le choix d'un autre emplacement.

2) Les zones à urbaniser de l'OAP 1 ne sont pas touchées par cette révision allégée et n'ont pas à être remises en cause. Pour information, les données prévisionnelles de février 2017 fournies par l'aménageur, sur l'OAP 1 divisée en 3 secteurs, sont les suivantes :

Les Rédars : 10,6 hectares - 482 logements

- Les Glases : 13,7 hectares - 110 logements (habitat pavillonnaire)

Les Clayes : 3,9 hectares - 50 logements

Ces chiffres sont en cohérence avec le SCOT qui impose la construction de 1200 logements pour l'horizon 2030.

3) La concertation a eu lieu depuis juillet 2018 suite à la délibération de juin 2018, par la mise en place d'un dossier et d'un registre en mairie ainsi qu'une information sur le site internet de la commune.

Un rappel de cette concertation a été fait sur le site internet de la commune en février 2019.

Les terrains familiaux situés en zone NT ne figurent pas dans l'OAP 1.

Appréciation du Commissaire enquêteur

La DDT, la CDPENAF et la MRAe donnent en général une réponse technocratique aux demandes des communes sans se soucier des populations proches des décisions

municipales. Les enquêtes publiques sont faites pour recueillir les souhaits et les observations du public qui devront être pris en compte lors de l'élaboration définitive avant approbation de la révision allégée du PLU. Il est bien évident qu'il n'est, dans les propos du CE, pas question de mettre en cause les AOP bien que le nombre de logements prévu en 2023 sur l'ensemble du SCOT de Marne et Gondoire est de 1150 logements neufs, 438 logements sociaux et la réhabilitation de 350 à 700 logements (SCOTT rapport de présentation page 47).

La commune de Saint Thibault, en espérant la construction de 642 logements d'ici à 2030, prendrait à son seul compte près de 40% des logements de la communauté de communes.

Les terrains familiaux n'étant pas situés dans une quelconque OAP, peuvent ne pas être incompatibles à leur inclusion dans l'OAP N°1

Néanmoins, le CE note la volonté de la municipalité de rechercher un emplacement moins polémique pour implanter les jardins familiaux.

4.2.- Synthèse des remarques des services de l'Etat et des PPA

Seront traités ci-dessous les avis et observations des PPA et services de l'Etat ayant émis des remarques ou des réserves dont le maître d'ouvrage devra tenir compte.

MRAe :

Dans ses articles 1 et 2 la MRAe décide :

Article 1 : La révision telle que prévue par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Thibault-des-Vignes, prescrite par délibération du 28 septembre 2018, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut-être soumis par ailleurs. Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Saint-Thibault-des-Vignes révisé est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Réponse du Maître d'ouvrage.

La MRAE a décidé que le projet de révision allégée du PLU de la commune ne nécessitait pas la réalisation d'une étude environnementale, et a précisé qu'un nouvel examen au cas par cas serait nécessaire en cas d'évolution substantielle des orientations générales du document.

CDPENAF :

Donne un avis favorable sur le projet de révision du PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

CAUE :

De par ses questions, suggestions et prises de position la CAUE 77 a cherché à répondre à son rôle de conseil et n'a donc pas de remarques supplémentaires à faire valoir au compte rendu proposé.

DDT :

Le travail ayant été fait en amont entre vous, votre bureau d'études, et nous, nous n'avons pas de remarques particulières à formuler sur cette révision allégée.

Commune de GOUVERNES :

La commune de Gouvernes est très surprise de découvrir, parmi les très nombreux et très variés « ajustements réglementaires graphiques et rédactionnels qui se sont avérés nécessaires au fil du temps », une modification qui la concerne. Il s'agit, en zone 1 AUc, de faire passer la hauteur maximale des constructions de 11 à 13 mètres (article 1AU10). Cette zone 1AUc est, dans la totalité de sa partie sud, limitrophe de Gouvernes, dont elle est séparée par le chemin du Clos Saint-Paires. Or, malgré nos demandes, il n'a pas jusqu'à présent été possible d'organiser une concertation entre les deux communes. Et on en voit ici les conséquences.

La justification de cette augmentation significative, qui autorise en pratique un niveau de plus, est très discutable :

« Pour permettre la réalisation d'une opération de logements dans le secteur 1AUc déjà largement urbanisé, la hauteur maximale des constructions est portée de 11 à 13 mètres pour permettre la création de petits immeubles collectifs » (rapport de présentation p.34). Le «largement » urbanisé correspond à un habitat pavillonnaire, et un ensemble d'une vingtaine de logements individuels dont les toits terrasses n'excèdent certainement pas 8,50 mètres ... On ne voit donc pas la nécessité d'augmenter la hauteur à ce point, d'autant qu'en face, côté Gouvernes, la zone est pour l'essentiel l'objet d'une OAP qui veille soigneusement à préserver les lignes de crêtes et les cônes de vue.

Un minimum d'harmonisation est donc demandé sur ce point.

Pour la commune de Gouvernes, Ponsard. Adjoint en charge de l'urbanisme.

Réponse du Maître d'ouvrage.

L'article 10 de la zone 1 AUc modifie les hauteurs à 13 m au lieu de 11 afin de recevoir de l'habitat individuel en bordure du chemin du Clos Saint Pères mais aussi des petits collectifs

de logements locatifs sociaux (obligation SRU) le long de la RD 934, dans la continuité de l'existant.

Pour information, le PLU de Gouvernes réglemente la zone située face à notre zone 1 AUc à 12 m de hauteur.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le CE note que les hauteurs sont en effet compatibles les unes aux autres, néanmoins une concertation effective entre les deux communes aurait été souhaitable préalablement.

4.3.- Observations du public

4.3.1.- Registre papier déposé en Mairie de St THIBAULT des Vignes

Observation N°1 : *Madame HUEEL – Chemin des Pépins - 77400*

« Opposé au projet de terrains d'accueil des gens du voyage dans la zone proposée à la modification du PLU. D'une part, car la zone accueillant les gens du voyage devient importante dans le quartier. L'inquiétude quant à la dévalorisation de nos maisons, qui ont répondu aux normes des constructions imposées par les architectes de France et dont on ne retrouvera pas à la revente le montant investi.

Réponse du Maître d'ouvrage.

Au vu du nombre de remarques, comme expliqué plus haut, j'ai décidé de retirer la localisation des terrains familiaux de cette révision allégée et de prendre le temps de la réflexion pour le choix d'un autre emplacement. Il est précisé qu'il ne s'agissait pas d'une aire d'accueil ou de passage pour les gens du voyage.

Cette zone va donc reprendre sa fonction d'origine.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le CE note la volonté de la municipalité de rechercher un emplacement moins polémique pour implanter les jardins familiaux.

Observation N°2 : *Monsieur DUCHAT Gérald*

Opposé à l'implantation d'une aire d'accueil des gents du voyage pour diverses raison

1 – Suppression de la zone verte protégée jusqu'à présent.

2.- Concentration des gens du voyage dans une zone déjà pas mal saturé, sans compter des gênes bien connu engendrés par leur présence.

3.- Dévaluation du prix des habitations sur toute la butte des Glases, dont fait parti tous les chemins au pourtour

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Les projets de la ZAC à venir pourraient au contraire « pousser » les gens du voyage installés illégalement à quitter ces espaces, l'objectif étant plutôt de maîtriser et de valoriser l'habitat existant.

C'est pourquoi, le secteur de la Butte des Glases ne recevra que des constructions individuelles.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Le CE apprécie la réponse du maitre d'ouvrage qui devrait tranquilliser les habitants de ce quartier quant à la qualité des constructions à venir.](#)

Observation N°3 : Association chemins Théobaldiens

Opposé à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage

1.- Dévaluation des prix de l'habitation

2.- Zone OAP1 hauteur de 15m trop importante

3.- Concentration importante des gents du voyage aux même endroit.

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°4 : M. THEVENOT

Aucune concertation préalable avant cette enquête publique.

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Une concertation a bien été ouverte en mairie en juillet 2018 et pendant toute la phase d'élaboration du projet de révision allégée par un dossier et un registre en mairie et relayée sur le site internet de la commune.

Sur la Butte des Glases sont prévus 110 logements individuels (hauteur maximale en zone 1AUb :10 m (hauteur qui n'a pas changé dans ce projet de révision allégée).

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le CE a bien constaté qu'une concertation a eu lieu, mais a aussi constaté qu'aucune observation n'est venue remplir le registre mis à disposition du public, la période de concertation en juillet n'étant pas une période propice à une telle action.

Observation N°5 : Famille BE

Opposé à la construction sur le terrain pour l'accueil des gens du voyage. Aucune concertation n'a été faite avant l'enquête publique.

Dévaluation de la zone d'habitat subira une baisse en conséquence.

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°6 : Familles ANSELM I – DUPRE.

Non présentation à la concertation car non prévenues (problème de communication).

Opposée aux aménagements prévus sur la butte des Glases pour les raisons citées précédemment (nuisance, dévaluation des biens immobiliers, grosses nuisances en ce qui concerne les futures voiries).

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Les projets de ZAC ne pourront se faire sans la création de voiries, mais ce n'est pas l'objet de cette révision allégée.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°7 : Familles TOMAS – ANSELM I.

Opposées aux aménagements prévus sur la butte des Glases pour les raisons citées précédemment

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°8 : Famille VERON

Opposée à l'implantation du terrain d'accueil des gens du voyage. Il n'y a eu aucune communication sur la concertation de juin 2018 aucune information pour cette réunion de juin. Nous sommes inquiets au devenir de nos maisons (dévaluation du bien, nuisance sonore, problème de circulation). C'est une zone pavillonnaire et finalement il est prévu plusieurs constructions avec des hauteurs de 15 mètres

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, ... : il ne s'agit pas d'une étude d'impact. Néanmoins, toutes les nuisances sont traitées dans l'étude, d'une centaine de pages, jointe au dossier de projet de révision allégée, ainsi que les mesures visant à les prendre en compte.

Pour information, un nouveau revêtement phonique est en cours sur la RD 934. Problème du parking : actuellement, cette emprise est occupée par des gens du voyage. L'accès à ce parking se fera par la voie parallèle à la RD 934 et ne générera pas de nuisance supplémentaire.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Le CE ne peut qu'acquiescer sur les propos du maitre d'ouvrage : ces nuisances sont traitées dans le dossier «Evaluation environnementale » entre les pages 86 à 90](#)

Observation N°9 : Collectif C'est dans l'air 5 Avenue des Joncs 77400 St Thibault de Vignes

Nous souhaitons votre attention sur les points suivants :

1.- Il manque l'évaluation objective du projet au regard des enjeux du développement durable : qualité d'urbanisme, gestion des espaces, mixité (optimisation du parcellaire), valorisation des espaces naturels.

Il s'agit de zones naturelles qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

2.- Il n'y a aucune inventaire mentionnée concernant l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé, les plantations existantes à supprimer ou à conserver contrairement aux dispositions des articles L431-2, R431-8 à R431-.

Le terrain actuel du projet situé en zone N abritent des espèces protégées comme des hérissons et d'autres. Aucun inventaire est fait récemment. Nous demandons un rapport qui dresse l'inventaire de ces espèces protégées, animaux, plantes et arbres sur ces terrains situés en zone N.

3.- Les jardins familiaux sont situés dans la zone rouge concernant le bruit (source Bruitparif), à proximité de la D934 et ces émissions. Deux facteurs qui concernent la santé de la population envisagée. Un inventaire des émissions dans l'air n'est pas inclus dans le dossier.

"Globalement, le constat effectué indique que l'environnement sonore de la commune de Saint Thibault des Vignes est marqué par une problématique de bruit routier, avec notamment la traversée du territoire par l'autoroute A104 et 2 axes structurants (RD 934 et RD 418)." Quelques situations de dépassements potentiels des valeurs limites sont relevées, dont un établissement d'enseignement, (source <http://bruit.seine-et-marne.fr/public/cartes/>)

4.- Les nuisances dues au parking:

Le va et vient des véhicules est de nature à troubler le calme du quartier et à provoquer des nuisances pour lesquelles aucune mesure n'est prise.

5.- Il manque un rapport concernant la pollution du sol. On peut actuellement observer des déchets du bâtiment, plaques d'amiante, bidons, ferrailles, plastics etc.

Réponse du Maître d'ouvrage.

Voir l'observation N°8

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°10 : *Madame BORDIER exploitante propriétaire de la ferme de Saint Thibault.*

Je joins ci-contre les plans avec les points qui me posent question – 2 pièces jointes.

1.- Nous exploitons jusque la parcelle 1660 comprise et des nuisances risquent de se produire près d'un parking jets d'ordures et d'objets risquant d'abimer notre matériel et de polluer.

2.- Nous nous sommes nettement orientés vers un système tout herbage. Nous ne pouvons pas renoncer à notre surface en pâture même partiellement. Rappelons que lors d'un précédent PLU, la zone NT et NE, nous avaient été promise en pré, verger-haute tige.

Réponse du Maître d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°11 : Famille CHAPITEAU

Manque de communication officielle

Sommes défavorable au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage au bout du chemin des Pierris

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°12 : Famille DUCHEMIN

Nous nous opposons totalement à l'implantation d'une aire des gens du voyage au bout , du chemin des Pierris. En effet la zone de la butte des Glases était censée se développée comme une zone pavillonnaire ou comportant de petits lotissements avec une forte composante paysagère et naturelle. Nous sommes donc particulièrement attachés à cette qualité d'environnement. Cette aire d'accueil va totalement à l'encontre de cette qualité d'environnement, notamment en termes de circulation. De nombreux gens du voyage sont sédentarisés sur le secteur ce qui correspond parfaitement à ce plan de développement. Ce n'est absolument pas le cas d'une aire d'accueil qui par définition est une aire de passage.

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°13 : Mme Catherine DEGAS et Jean-Pierre SARTON

Que devient l'aménagement paysager qui devait embellir la butte des Glases à l'origine et favoriser les promenades ?

Qu'en est-il de la pollution du site de cette future aire d'aménagement pour les gens du voyage ?

Quels seront les accès à cette aire ?

Réponse du Maître d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°14 : Monsieur HADET

Dépôt en mains propres d'un document au format informatique

Objet : Modification du PLU de notre zone du vieux bourg côté sud, la but des glaces

Monsieur,

Par la présente je tiens à vous soumettre mon incompréhension au sujet du "nouveau" projet de construction dans notre zone.

Un plan de construction de maisons individuelles était à l'origine prévu permettant de ne pas dénaturer notre zone par des immeubles trop imposants. Celui-ci s'est transformé il y a peu en création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, un nouveau cimetière et de nouvelles constructions collectives pouvant atteindre les 10m de hauteur.

Je suis très choqué des conditions dans lesquelles, nous habitants de la zone, apprenons ces changements.

Il semble que la consultation de l'ancien projet fut effectuée au mois de juin et validé au mois de juillet période où les gens n'ont pas été attentifs.

Nous sentons que la zone où nous habitons semble être un enjeu économique fort en matière de construction. De nombreux projets ont vu le jour et d'autres tout aussi nombreux sont actuellement en cours de réalisation.

Aussi je me permets de vous faire connaître mon opposition à une aire d'accueil pour les gens du voyage car il y a déjà de nombreuses aires et aménagements ayant cette fonction dans notre commune.

D'autre part vous nous aviez rassuré sur le type de constructions qui allait être réalisés dans notre zone de façon à ne pas dénaturer par de grandes habitations communes le petit coin de

verdure que qu'il nous reste. Encore une fois je suis déçu d'apprendre que des constructions collectives risque de voir le jour autour de chez nous.

Un risque de passage très important que nous avons déjà pu expérimenter suite à la construction de l'immeuble chemin des Pierris et de la route non adaptée qui reste la même depuis plus de 40ans avec des détériorations quotidiennes et des rafistolages récurrents montre qu'avec un projet tel que présenté ici notre vie quotidienne sera complètement bouleversée.

J'espère que vous comprendrez mes interrogations et mes craintes et que ce sujet sera débattu dans le plus grand respect de notre cadre de vie.

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°15 : Monsieur HELBECQUE

Je réside au 21 chemin des Pierris et je m'oppose à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage face à mon habitation. Je n'ai appris que très récemment de la réalisation de ce projet et de la réunion de juin 2018

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

4.3.2.-. Registre dématérialisé

Observation N°1 : Association des Chemins Théobaldiens le 03/10/2019

*Nous sommes une association de riverains nouvellement créée, Les Chemins Théobaldiens, nous regroupons les habitants des Chemins des Pierris et des Pépins concernés par la révision du PLU. Nous venons par le présent mail nous opposer aux modifications décrites dans la proposition de modification du PLU allégé de la commune de Saint Thibault, en examen jusqu'au 05 octobre 2019. Nous sommes opposés à la Construction d'une aire d'accueil, à de nouvelles constructions dans ces zones*Ceci aurait pour effet*

- une modification importante de notre environnement- avoir un effet négatif sur la butte, et ses habitants
- destruction des dernières zones verte de Saint Thibault, classé zone N depuis fort longtemps
- la zone OAP 1 rend possible de nombreuses constructions
- un bouleversement géologique, du aux nouvelles constructions, celles-ci ne faisant qu'accentuer les mouvements de terrains et augmenter les dégâts aux résidences existantes., preuve en est le tout nouvel immeuble chemin des Pierris est déjà tout fissuré ..
- une dévalorisation importante des biens, la valeur des maisons sera revue obligatoirement à la baisse
- augmentation de l'insécurité
- aucune indication des futures voies de circulation

Pour au moins tous ces points nous nous opposons à la modération du PLU .

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N°2 : Jean François HUREL – le 03/10/2019

Je viens par le présent mail signifier mon opposition totale à la modification simplifiée du PLU

La Construction d'une aire d'accueil, et de nouvelles constructions dans ces zones vont totalement perturbés mon cadre de vie je suis venu à saint Thibault pour cette zone N, cet espace protégé à motivé mon achat.

J'ai respecté pleinement les règles d'urbanisme et les recommandations des architectes des bâtiments de France ce qui m'a couté fort cher, c'est pleinement assumé du moment que mon cadre ne change pas.

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Observation N° 3 . : Madame Sandra COSTALLAT Monsieur Louis COSTALLAT**1) la vente de nos propriétés**

pour faire suite à notre entretien lors de votre passage en mairie de saint Thibault des vignes le mercredi 18 septembre 2019 , concernant notamment le devenir de nos propriétés a bâtir BD311 et BD159 situés en zone 1AUC suite a la révision du PLU de saint Thibault des vignes (déclaration préalable jointe), comme nous vous l'avions expliqué aucune concertation avec nous n'a été entrepris par les service de la mairie, en 2017 nous souhaitons vendre vos propriétés suite aux graves nuisances subit depuis la construction des logements sociaux qui jouxte nos propriétés, le maire en a été avisé a de nombreuse reprise a l'occasion de plusieurs rendez-vous nous avons vendu nos propriétés au groupe ALILA promotion qui est un promoteur immobilier spécialisé dans la construction de logement aidé et une promesse de vente avais été signé, mais en octobre 2017 le groupe ALILA promotion nous informe que la mairie a conclu avec nous une MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) ce qui est totalement faux nous n'avons rien signé avec la mairie (courrier Alila joint), en date du 6 octobre 2017 le maire nous envoie un mail pour nous informer que si nous souhaitons vendre la mairie utilisera son droit de préemption, puisque la mairie souhaite préempté 2 déclaration d'intention d'aliéner ont été déposé en date du 4 avril 2018 avec un retour des 2 DIA portant chacune une mention de monsieur le maire « la commune entend faire usage de son droit de préemption sur cette parcelle », mais sans faire une offre de prix, (DIA jointes) suite à cela nous nous somme attaché d'un avocat spécialiste en droit de l'urbanisme qui dans un courrier intitulé « nullité de vos décisions de préemption du 25 mai 2018 » adressé à la mairie de Saint Thibault des vignes en date du 29 octobre 2018 avis » la commune que les décision de préempté nos propriétés était entaché de nullité faute d'avoir respecté le code de l'urbanisme,(courrier avocat joint) nous avons demandé à monsieur le maire de trouver une solution a de très nombreuse reprise à chaque fois il nous a renvoyé vers aménageur « Aménagement 77 est une Société d'économie Mixte et dont le Président du conseil d'administration est Sinclair Vouriot le maire de Saint Thibault des vignes, nous avons eu un rendez-vous avec monsieur Billard Responsable du Pôle Aménagement chez Aménagement 77 lors de cette entretien Mr billard devait nous faire une proposition comme peut en attester les échanges par mail avec lui et monsieur le maire joins en copie, nous vous signalons Monsieur le commissaire enquêteur aucune concertation avec nous n'as été faite sur cette révision sur le devenir de nos propriétés ce qui est volontaire de Monsieur le maire, nous vous demandons de prononcer une réserve sur la zone 1AUC jusqu'à ce que la commune se prononce une bonne fois pour toute sur l'achat de nos propriétés,

2) le stationnement des caravanes à usage d'habitation

Dans la révision du PLU la commune souhaite faire interdire le stationnement résidences mobiles à usage d'habitation sur la commune de saint Thibault des vignes, nous vous informons que suite à une question prioritaire de constitutionnalité, le conseil constitutionnel par une décision du 27 septembre 2019 Décision n° 2019-805 QPC du 27 septembre 2019

<https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2019/2019805QPC.htm>

a jugé contraire à la constitution les interdictions stationnement des résidences mobiles appartenant aux personnes, surtout lorsque ces personnes sont propriétaires du terrain sur lequel elles stationnent, pour respecter cette décision nous vous demandons monsieur de commissaire enquêteur de prononcer un avis défavorable sur cette question,

Recevez Monsieur le commissaire enquêteur notre profonde considération.

Y est joint un dossier de 40 pages

Réponse du Maitre d'ouvrage.

Pas de réponse à cette observation

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le CE regrette que la municipalité n'ait pas pris le soin de répondre à cette observation ; certes c'est un dossier qui sort du cadre de cette enquête publique, mais qui néanmoins devra être traité prioritairement.

Observation N°4 :de - jean-luc@tinland.org – 14h45 le 05/10/2019.

Rentrant de voyage, je répons un peu tardivement à ce projet de révision du PLU.

Tout d'abord, j'exprime mon désaccord total à ce projet et me réserve toute action en justice administrative pour s'y opposer.

Après consultation des habitants de la colline de Saint Thibault, je vous confirme leur désapprobation tout aussi totale.

Pour les raisons suivantes :

Ce projet est en rupture totale avec le projet de Zac Centre- Bourg qui était la référence jusqu'ici. Une telle rupture ne peut s'effectuer au travers d'une simple "révision". Il serait nécessaire d'annoncer préalablement le renoncement au projet Centre Bourg. En effet le projet Centre Bourg prévoyait de maintenir une connatuelle avec des allées "vertes" sur la colline. Il est évident que le projet de camp pour les gens du voyage empêche totalement cette réalisation.

D'autre part, la défense ornithologique, contrairement à de déclarations fausses lors des débats précédents, montre une richesse considérable en matière de nombres d'espèces d'oiseaux (plusieurs dizaines), ainsi que leurs prédateurs, en grande partie due à l'aspect "taillis" favorisant la nidation. Ce projet détruirait cette richesse et de ce fait nécessiterait une annonce préalable aux habitants de ce choix délibéré d'urbanisme plutôt que la sauvegarde de la diversité.

Le projet de "camp" placé sur la colline, ce qui le rendrait encore plus visible, détruirait l'aspect paysager de l'entrée du village en venant de St Germain des Noyers.

Je témoigne ma déception sur l'action de la municipalité dans une telle direction, d'autant plus que les accès sur le chemin des Pierris restent toujours dans un état déplorable d'abandon, malgré les constructions immobilières qui devaient, selon les promesses, financer les aménagements.

En espérant que nous puissions nous concerter rapidement, je vous transmets mes respectueuses salutations.

Réponse du Maître d'ouvrage.

Voir les observations précédentes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

[Voir les observations précédentes.](#)

Ozoir, la Ferrière le 05 novembre 2019

Le Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
SAINT THIBAUT DES VIGNES 77400**



Enquête publique du 02 septembre au 05 octobre 2019 inclus 2019

Partie N°2

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1.-.AVIS ET CONCLUSIONS

Le PLU de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes approuvé le 7 janvier 2015, a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 3 février 2017 et d'une modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2018.

Ainsi, par arrêté de Monsieur le maire de Saint Thibault N° 2019/164 en date du 22 juillet 2019, il a été engagé une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saint Thibault des Vignes.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables. Elle s'est déroulée du lundi 02 septembre 2019 à 9h00 au samedi 05 octobre 2019 12h00 inclus soit pendant 34 jours consécutifs,

La municipalité a engagé la modification du PLU de la commune de Saint Thibault des Vignes par délibération du Conseil municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, la loi « *Engagement National pour le Logement* » (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite « *Boutin* » du 25 mars 2009 et la loi « *portant Engagement National pour l'Environnement* » du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi « *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* » (ALUR) du 26 mars 2014.

1.1.- Objet de l'enquête et justification des modifications

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune voués à l'urbanisation ainsi que des secteurs à restructurer et à densifier au cœur du tissu urbanisé.

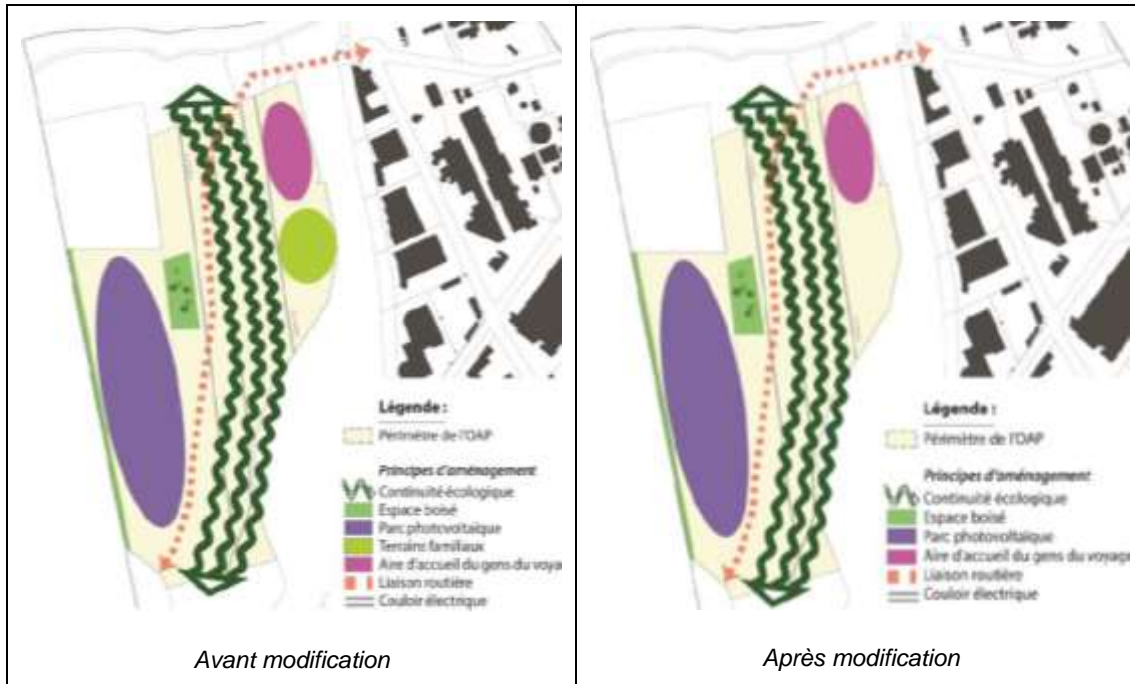


1.1.1.-. Justifications de la modification de l'OAP N°5

Le PADD du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes prévoyant l'implantation de terrains familiaux qui ne peuvent être réalisés sur le site initialement prévu, il peut être considéré que les orientations du PADD ne sont pas remises en cause sur le fond avec le déplacement des terrains familiaux sur un autre terrain déjà classé en STECAL (Ne) dans le PLU.

Le PLU de 2015 prévoit l'implantation de terrains familiaux destinés aux gens du voyage à proximité de l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée à l'ouest de l'autoroute A 104. (OAP N° 5 : Ouest 104).

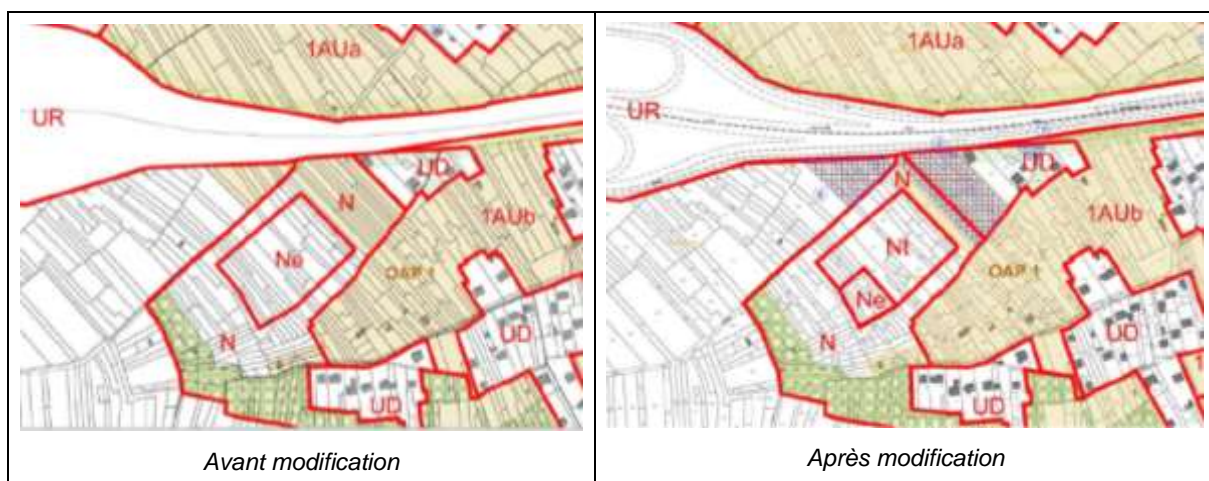
Or cette localisation s'avère peu pertinente après réflexion. Aussi, la commune de Saint-Thibault-des-Vignes a-t-elle recherché un autre espace pour accueillir ces terrains familiaux.



1.1.1.1.- Réduction du secteur Ne et création d'un secteur Nt

Le PLU comprend un vaste secteur (Ne) dans la zone naturelle d'une superficie de 1,4 ha destiné à l'accueil d'un équipement culturel d'intérêt régional.

La superficie de ce secteur étant très importante, il est possible, tout en permettant la réalisation de l'équipement d'intérêt régional, d'implanter les terrains familiaux sur ce site (Nt).



La commune de Saint-Thibault-des-Vignes entend profiter de cette procédure pour créer de nouveaux emplacements réservés pour des équipements d'intérêt public : un nouvel emplacement réservé pour la création d'un futur cimetière - l'ancien emplacement réservé ayant été supprimé dans le cadre de la modification simplifiée de 2018 pour permettre la

création de logements supplémentaires dans la ZAC du bourg- et un second pour le parking attenant, ainsi qu'un autre emplacement réservé pour un autre parking public rendu nécessaire par le développement urbain de la ZAC.

1.1.1.2.- Modification des zones UD et N dans la ZAC

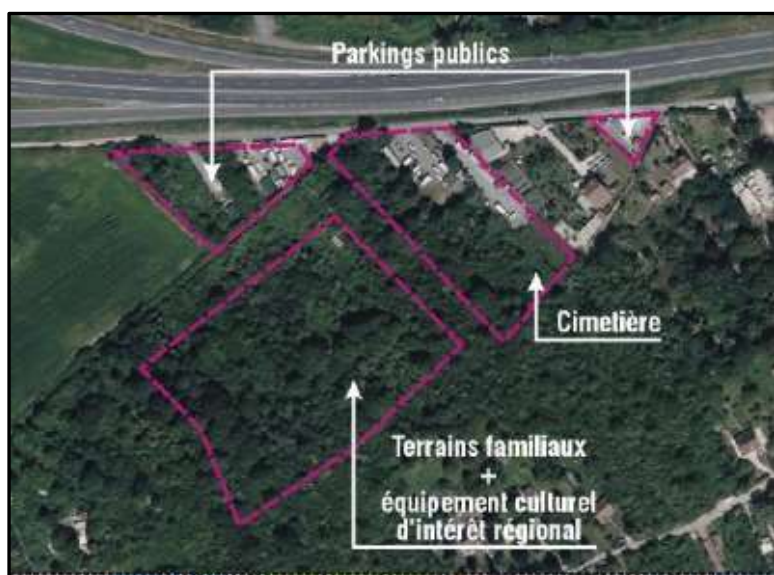


La zone N a été réduite au profit de la zone UD, afin d'y permettre la réalisation d'un nouveau cimetière sur la commune (cf emplacements réservés § 2.1.1.5) dans le périmètre

de la ZAC du bourg. En effet, la modification simplifiée approuvée en septembre 2018 ayant supprimé la réserve pour le cimetière prévue dans le secteur 1AUC pour permettre une opération de logements située près du centre bourg, un nouvel emplacement devait être trouvé. Le document graphique est modifié conformément au schéma ci-dessus. (cf : § 2.1.1.2)

Par ailleurs, cette procédure de révision « allégée » permet à la commune d'effectuer quelques ajustements réglementaires graphiques et rédactionnels qui se sont avérés nécessaires au fil du temps.

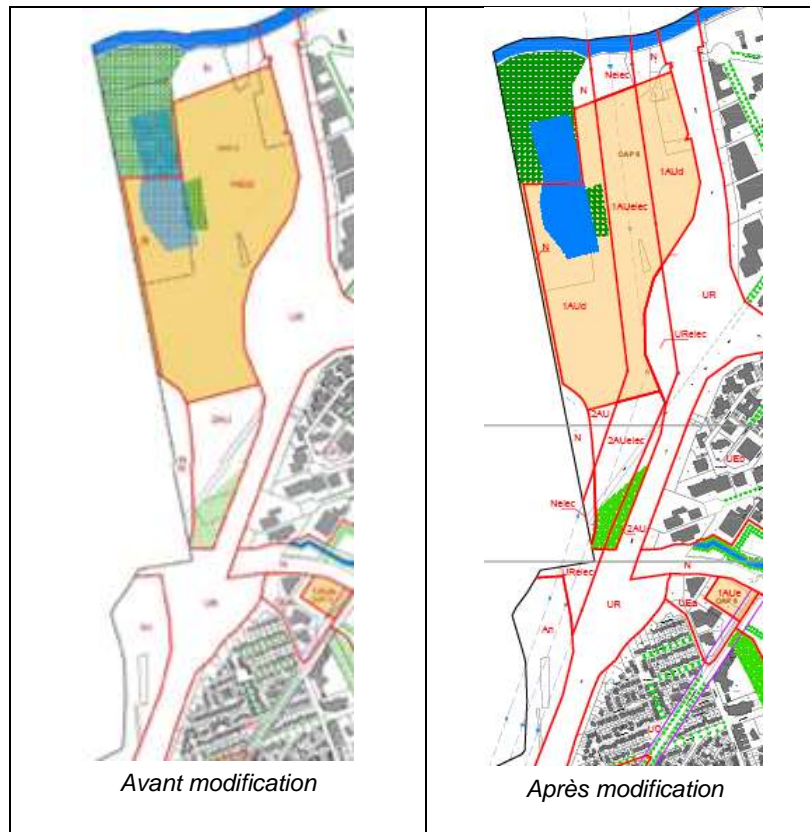
Les servitudes d'utilité publique sont également mises à jour dans le cadre de cette procédure



1.1.1.3.-. *Création de secteurs pour le passage des lignes HT*

Les lignes électriques grevant l'ouest du territoire de la commune du nord au sud ont été reportées sur les documents graphiques du PLU et les zones qu'elles traversent font désormais l'objet d'un zonage spécifique. Il s'agit de la zone N, secteur Nelec, de la zone 1AU, secteur 1AUelec, de la zone 2AU, secteur 2AUelec et de la zone UR, secteur URelec.

Ces nouveaux secteurs sont reportés sur les documents graphiques du PLU dans le cadre la révision « allégée » conformément au schéma ci-dessous



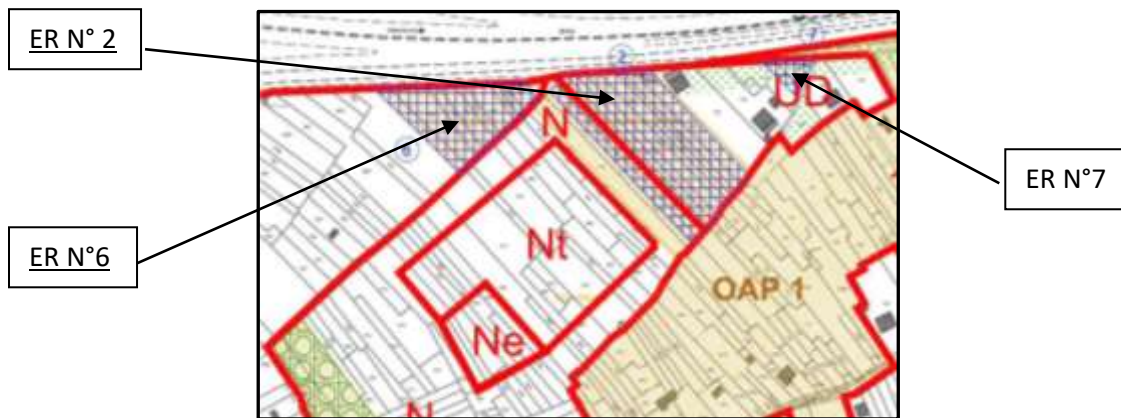
1.1.1.4.-. *Modification des emplacements réservés*

Le PLU précédent prévoyait un emplacement réservé destiné à recevoir un columbarium, ER n°2. Le columbarium ayant été réalisé dans l'enceinte du cimetière actuel, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et est donc supprimé dans le cadre de la présente révision «allégée»

1.1.1.5.-. *Création de trois emplacements réservés ER N° 2, ER N° 6, ER N° 7*

La zone UD a été étendue pour permettre la création du nouveau cimetière initialement prévu en ZAC dans le secteur 1AUc, réduisant d'autant la zone N. L'ancien emplacement réservé pour ce cimetière ayant été supprimé par la modification simplifiée du PLU approuvée en septembre 2018, un nouvel emplacement réservé est donc nécessaire ; il s'agit de l'emplacement réservé n°2.

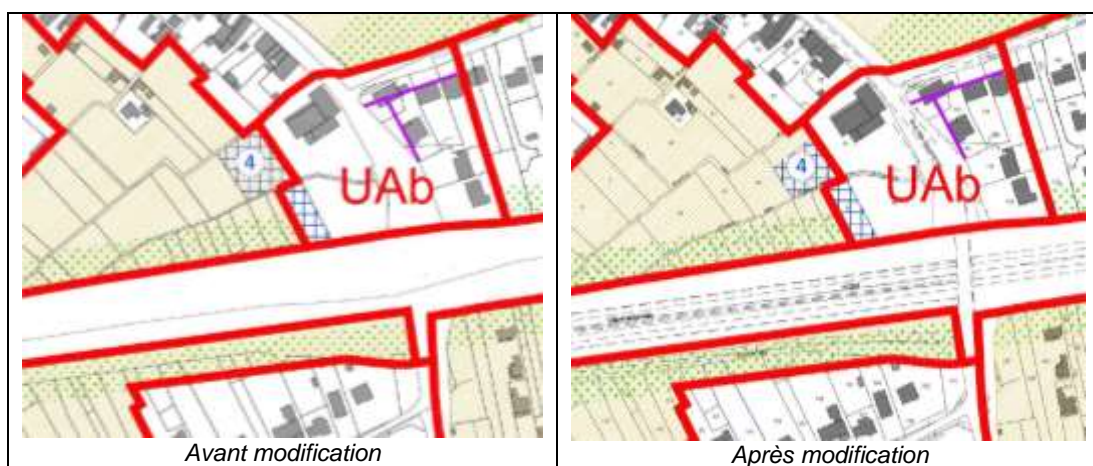
Par ailleurs, pour permettre l'accès au cimetière la présente révision « allégée » crée deux nouveaux emplacements réservés pour la réalisation de parkings, les emplacements réservés n°6 (parcelles C1641 à C1649) et n°7 (parcelles C 127, 128 et 129).



1.1.1.6.-. Modification de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°4 sur les parcelles BE 84 et BE 65 destiné à l'implantation du centre technique municipal porte sur une surface de 1520 m² dans le PLU précédent. Dans le cadre de la ZAC et des aménagements à venir, la superficie étant très importante pour le besoin réel de l'équipement, l'emplacement réservé a été réduit sur la parcelle BE 65 de 555 m². La parcelle BE 84 est quant à elle entièrement conservée en emplacement réservé.

L'emplacement réservé s'étend désormais sur 1014 m² dans le cadre de la révision allégée du PLU



1.1.1.7.-. Suppression d'Espaces Paysagers Protégés

Le fond de cadastre n'étant pas à jour lors de la révision du PLU de 2015, des espaces paysagers à protéger avaient été repérés par erreur sur des terrains déjà bâtis.

Il s'agit des parcelles BB 268 et BB 266. La protection est donc supprimée par la présente révision « allégée »

1.1.1.8.-. Suppression d'Eléments bâtis protégés

La construction située 14 avenue des Joncs avait été protégée par erreur dans le PLU précédent. En effet, son architecture ne mérite pas de protection spécifique. Elle est donc supprimée par la présente révision « allégée »

1.1.1.9.-. Justification des modifications du règlement

- Modifications apportées dans toutes les zones A, N, U et AU

L'utilisation de caravanes comme habitation et notamment en tant que résidence principale est importante sur le territoire de Saint-Thibault-des-Vignes, notamment par les gens du voyage sédentarisés. La mise en œuvre de la M.O.U.S. (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) sur la question de l'habitat des gens du voyage a conduit, d'une part, à la création de logements spécifiques sur le territoire de Saint-Thibault et à l'ouverture prochaine de terrains familiaux dédiés à l'accueil des caravanes des gens du voyage sédentarisés.

Aussi la commune souhaite interdire dorénavant, dans toutes les zones du PLU, l'implantation de caravanes sur le territoire communal, à l'exception des espaces dédiés à cet effet, l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée à l'ouest de l'A104 et les terrains familiaux dans un secteur particulier de la zone naturelle, secteur Nt.

- Modifications apportées aux zones urbaines UA, UB, UC et UD

La ville de Saint-Thibault-des-Vignes s'est développée en tout premier lieu pour sa partie résidentielle, autour du centre historique (zone UA) et le long du coteau de la Marne (zone UD), entre la RD 418 au nord et la RD 934 au sud. Ces développements se sont réalisés au fil du temps et se font sous forme d'opération ponctuelle, plus particulièrement en habitat individuel.

Après quelques années d'« utilisation » du PLU, certaines règles s'étant avérées inadaptées, la présente révision « allégée » entend modifier certaines d'entre elles.

Il s'agit des articles 2, 6, 7, 8, 10 et 11

- Modifications apportées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser

La présente révision allégée entend assouplir les règles relatives au stationnement des véhicules en introduisant une distinction entre les petits et les grands logements. Ainsi, en cas d'opération comprenant une mixité de tailles de logements, cela permet d'adapter la règle aux besoins réels.

- Modifications communes aux zones à urbaniser

La nécessité de créer de nouveaux secteurs (cf modification des documents graphiques) liés au passage des lignes Haute Tension sur le territoire, entraîne quelques ajustements réglementaires des zones à urbaniser 1AU et 2AU.

En dehors de ces changements et de ceux portant sur l'ensemble des zones du PLU présentés ci-avant, la présente révision « allégée » apporte quelques ajustements réglementaires rendus nécessaires pour la mise en œuvre des programmes de la ZAC du bourg. Ils portent sur les articles 2 et 10.

- Modifications apportées à la zone N

La modification du règlement de la zone N est rendue nécessaire par la création d'un nouveau secteur Nt lié à la future implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage et de ce fait à la réduction du secteur (Ne) existant destiné à l'accueil d'un équipement d'intérêt régional. Introduction dans toute la zone des règles propres au secteur Nt pour permettre l'accueil maîtrisé des caravanes sur le site ainsi qu'au secteur Nelec pour les lignes Haute Tension

1.2 - Conclusions du Commissaire enquêteur

1.3.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 34 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête.
- Que les dossiers relatifs au projet de révision allégée du PLU de la commune de Saint Thibault des Vignes étaient complets et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.
- Que les registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la Mairie.
- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public,
- Que les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été transmis le vendredi 11 octobre 2019 par le Commissaire enquêteur au service urbanisme de la commune de Saint Thibault des Vignes en présence de Mesdames Christine BIDAULT Directrice des services, et Nathalie THIBAULT.
- Qu'il a été transmis au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 24 octobre 2019 et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.3.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 34 jours, et après avoir pris connaissance et analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision allégée du PLU de la commune de Saint Thibault des Vignes,

Il apparaît d'une part, que :

- L'avis de la commune de Gouverne dans les réponses des PPA ayant émis un certain nombre de remarques et observations dont la municipalité n'a pas dans son ensemble émis de réponse autre que dans son mémoire en réponse.
- Qu'il émane de ces documents ou observations des interrogations sur les hauteurs des bâtiments qui pourraient être améliorées sans pour cela mettre en cause fondamentalement des orientations du PLU, mais en concertation avec les municipalités voisines.
- Qu'il émane de ces documents de révision allégée portant sur des adaptations ou des clarifications repérées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme semblent être le reflet de la réalité, tout en étant compatibles avec les ressources mises en présence.
- Qu'il conviendrait de rendre homogènes les hauteurs de bâtiments par un dégradé de hauteur en intercalant une zone de transition entre zones d'immeubles et zones pavillonnaires en concertation avec les communes voisines.
- Que le Commissaire enquêteur note la suppression dans le dossier de révision allégée du PLU de Saint Thibault des Vignes de la zone de STECAL prévue en zone U et de la volonté de la commune de rechercher un emplacement plus adapté à l'implantation des jardins familiaux.

Et d'autre part, que :

Le Commissaire enquêteur regrette qu'aucune réponse même succincte n'ait été faite à l'observation dématérialisée N°3 de Monsieur et Madame COSTALLAT, même si celle-ci se trouve être un peu en dehors du contexte de cette enquête.

Et en tout état de cause, prendre en compte les avis du Commissaire enquêteur contenus dans ce rapport ainsi que l'observation du public et l'avis de la commune de Gouvernes déposés lors de cette Enquête.

La municipalité peut et doit tenir compte du rapport d'enquête afin de modifier le projet de révision allégée du PLU avant qu'il ne soit définitivement adopté. Ce n'est pas une obligation mais c'est de l'intérêt de la Commune d'étudier les recommandations du Commissaire enquêteur et de modifier le projet de PLU en conséquence

Le Commissaire enquêteur recommande,

(Une recommandation correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur demande donc qu'elle soit prise en considération)

D'instituer pour les zones de centre-ville vers les zones pavillonnaires un crénelage progressif des hauteurs de construction et d'avoir la même démarche avec les hauteurs de bâtiments et tenant compte des hauteurs de bâtiments en limite des communes voisines en concertation avec celles-ci. Afin de mieux articuler les hauteurs du bâti entre communes voisines.

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Thibault des Vignes, soumis à enquête publique.

Ozoir la Ferrière le 05 novembre 2019

Le Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.
DE LA COMMUNE DE
SAINT THIBAUT DES VIGNES 77400**



Enquête publique du 02 octobre au 05 novembre 2019 inclus 2019

Partie N°3

PIECES JOINTES

PIECE JOINTE N° 1

Procès-verbal de synthèse

PIECE JOINTE N° 2

Mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage

