



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction
départementale
des territoires

Torcy, le 25.10.2024

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Nord
Affaire suivie par : **Anne-Typhaine ZANGELMI**
Chargée d'études planification territoriale
Tél : 01 60 32 13 38
Courriel: anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr

Le Sous-Préfet de Torcy

à

Monsieur le Maire de
Saint-Thibault-des-Vignes

Objet : Avis de l'État – PLU
Ref: STAC PSPT 2024 – 168

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, arrêté par délibération en date du 30 juillet 2024, et reçu en sous-préfecture de Torcy le 1^{er} août 2024.

Cet avis est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet, auquel sont annexés les contributions des Personnes Publiques Associées. Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 22 septembre 2021.

Nous tenons à souligner le travail conséquent qui a été réalisé lors de l'élaboration de votre projet de PLU.

L'analyse détaillée de votre projet **fait ressortir des éléments à corriger et à compléter, notamment vis-à-vis du SCoT de Marne-et-Gondoire, mais aussi de la réglementation en vigueur :**

- les documents supérieurs intégrés par le SCoT (SDRIF, SRCE...) doivent être analysés au regard des prescriptions du SCoT et non directement ;
- la compatibilité au SCoT doit être davantage démontrée, notamment sur le respect des objectifs d'augmentation des densités humaine et des espaces d'habitat, la moyenne communale de 40 logements/ha pour les logements neufs ;
- le cadran nord-est du carré de l'esplanade représente une extension incompatible SCoT et doit être préservé de l'urbanisation ;

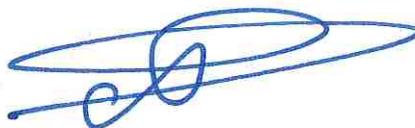
- la protection des espaces agricoles, boisés et naturels et des continuités écologiques et paysages est à améliorer pour être compatibles au SCoT ;
- concernant les risques, il manque des éléments concernant les mouvements de terrain et le retrait-gonflement des argiles, ainsi que sur les nuisances sonores ;
- sur le stationnement, le projet doit respecter le seuil maximal de places fixées par le PDUIF ;
- des modifications sont à apporter au PADD, au règlement écrit, au règlement graphique et aux annexes, pour les rendre conformes à la réglementation.

Ces réserves devront être levées avant l'approbation de votre projet

Au regard des éléments supra, j'émet **un avis favorable avec réserves expresses** et vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document avant son approbation.

Bien cordialement,

Pour le sous-préfet de Torcy absent,
Et par suppléance,
Le sous-préfet de Meaux,



Nicolas HONORÉ



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction
départementale
des territoires

Torcy, le 23 10 2024

Service Territoires, Aménagement et Connaissances
Unité Planification Territoriale Nord
Affaire suivie par Anne-Typhaine ZANGELMI
Chargée d'études planification territoriale
Tel : 01.60.32.13.38
Courriel : anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr

Avis de l'État : Analyse technique

Références : STAC 2024 – 168

Pièces jointes : Avis RTE, ARS, liste des SUP

Par délibération en date du 30 juillet 2024, le conseil municipal de Saint-Thibault-des-Vignes a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Le dossier a été reçu complet le 2 août 2024.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 22 septembre 2021, et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1. PROCÉDURES

1.1 – Modalités de la concertation

Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du 30 juillet 2024 arrêtant le projet de PLU. Il est précisé que ce bilan est identique au précédent arrêt de PLU, en date du 16 novembre 2023.

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – Évaluation environnementale

Le projet de PLU de Saint-Thibault-des-Vignes est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF)

Le projet de PLU prévoit des Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueils Limités (STECAL). De ce fait, il est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

2. CONTENU DU PLU

2.1 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé de trois parties :

- Partie I : diagnostic territorial et état initial de l'environnement ;
- Partie II : choix retenus et justifications ;
- Partie III évaluation environnementale et résumé non technique.

Dans la suite de l'avis, ces parties seront dénommées RP1, RP2 et RP3.

En p.12 du RP1, il est indiqué que « *le PLU applicable de Saint-Thibault-des-Vignes a été approuvé par délibération du conseil municipal du 20 avril 2007* ». Or, dans le paragraphe en dessous, il est fait mention de la « **révision générale** » approuvée le **07 janvier 2015**. **Le document d'urbanisme en vigueur est donc celui adopté à l'issue de cette procédure. Ce point doit être corrigé.**

Les emplacements réservés sont mentionnés dans les tableaux présentant les zones en p.104 à 107 du RP2. Pour autant, aucune justification de leur création n'est détaillée. Cela aurait été particulièrement utile concernant l'**ER n°12 « Transition de la biodiversité »**, qui n'est pas explicité par ailleurs. **Cette partie doit être complétée.**

2.2 Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

Le PADD du projet de PLU de Saint-Thibault-des-Vignes définit et arrête 3 axes :

1. Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysager ;
2. Diversifier l'offre qualitative de logements et améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements ;
3. Développer les activités économiques et les équipements intergénérationnels éducatifs, sportifs et culturels.

L'article **L.151-5** du Code de l'urbanisme, pourtant cité en p.2, demande que le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain. Or, le document ne comporte **aucune donnée en ce sens et doit donc être complété.**

Le même article demande également, pour toute ouverture d'une zone à l'urbanisation, la justification au moyen d'une **étude de densification** de l'impossibilité de réaliser le projet dans les zones déjà urbanisées. **Le SCoT de Marne-et-Gondoire reprend cette obligation dans la prescription en p.9 du DOO. L'étude de densification est absente du dossier et devra être jointe au rapport de présentation.**

L'axe 1 montre que la commune comporte des enjeux écologiques, qui entrent en conflit avec les nuisances, notamment routières (liées à l'encadrement par des axes à grande circulation, particulièrement l'A104) et des risques. Malgré tout, des opportunités, notamment en matière d'énergie, sont identifiées (usine de méthanisation, parc photovoltaïque, réseau de chaleur...). **Cette dernière thématique est abordée de façon incomplète dans le dossier de PLU, dont les différentes pièces doivent être mises en cohérence.**

L'axe 2, priorité 3 (p.14-15), vise notamment à assurer le parcours résidentiel. La commune comptait 2 500 logements en 2018, dont 2 360 résidences principales. Le PADD indique également que **552 logements ont été livrés sur la période 2020-2024 (dont 249 sociaux) et que 1 027 à 1 032 nouveaux logements sont à venir.**

Les chiffres du PADD doivent être mis en cohérence, car la programmation annoncée p.4 et celle annoncée p.14-15 font varier le nombre de logements prévus de 1 000 à 1 032, dont 250 à 245 sociaux.

Sur le même thème, la carte de synthèse de l'axe 2 (p.19) affiche la part de logements sociaux sur les différents secteurs, mais celle-ci n'est pas lisible, et **il est impossible de déterminer la part de logements sociaux par projet. La carte devrait être améliorée.**

2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU doit comporter a minima une OAP. Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les OAP s'imposent en matière de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet présente plusieurs documents consacrés aux OAP :

- les OAP sectorielles ;
- l'OAP patrimoine ;
- l'OAP densité ;
- l'OAP trame verte et bleue ;
- l'OAP biodiversité ;
- l'OAP paysage.

2.3.1 OAP sectorielles

- 1 : ZAC Centre-Bourg, à vocation d'habitat (28 ha dont 16ha urbanisables, environ 650 logements, soit 39,5 logements/ha) ;
- 2 : Rue de Lagny, à vocation d'habitat (1,5 ha, 60 logements, soit 40 logements/ha) ;
- 3 : Chemin des Fourrés, à vocation d'habitat (0,8 ha, 15 à 20 logements, soit 18,75 à 25 logements/ha) ;
- 4 : Parc du Château, à vocation d'habitat (1,8 ha, 132 logements, soit 73 logements/ha) ;
- 5 : Ouest A104, à vocation mixte (dont 48 places en terrains familiaux locatifs sur 1,5 ha, soit 32 logements/ha) ;
- 6 : Cadran sud-ouest du carré de l'esplanade (réalisée) ;
- 7 : Cadran nord-est et nord-ouest du carré de l'esplanade, à vocation d'équipements ;
- 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg, à vocation mixte ;
- 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin, à vocation mixte ;
- 10 : Secteur comprenant l'ancien garage Citroën, à vocation mixte (0,7 ha avec activités commerciales, 65 logements collectifs dont 16 sociaux, et 75 unités de résidence senior, soit 93 logements/ha) ;
- 11 : Entrée de ville – école des compagnons.

Tout d'abord, les surfaces globales de chaque OAP devraient être données à titre informatif. Pour les OAP mixtes, l'indication de la surface consacrée à l'habitat permettrait d'analyser la densité des logements neufs créés.

En p.5, les OAP sectorielles reprennent l'article R.151-7 du Code de l'urbanisme, mais omettent la fin du paragraphe : « Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 ». Il convient de compléter ce texte dans le document.

L'article R.151-8-1 du Code de l'urbanisme, cité en p.6, ne s'applique pas dans le cas du présent projet et doit donc être retiré.

Plusieurs OAP impliquent des reconfigurations ou création de voiries. Pour rappel, **l'article L.228-2 du Code de l'environnement prévoit la mise en place d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines.**

L'OAP n°6, qui a doré et déjà été réalisée, doit être retirée.

L'OAP n°7 est annoncée comme concernant les cadrans nord-est et nord-ouest du « carré de l'Esplanade » (p.41), mais apporte également des orientations pour le cadran sud-est. Idem pour le PADD, qui fait mention de projets « *dans les cadrans nord* ». Or, sur le zonage réglementaire, l'OAP n°7 ne couvre que le cadran nord-ouest. **Ces différents documents doivent être mis en cohérence pour délimiter précisément le périmètre et le contenu de l'OAP au cadran nord ouest.**

Dans le document, des espaces sont identifiés sur les plans comme « verts et paysagers » alors qu'il s'agit de parkings (OAP 3, 4, 9, 10), d'activités économiques ou de maisons individuelles (OAP 3, 9 et 10). **Ces éléments semblent contradictoires avec le maintien de la trame verte, pourtant évoqué à plusieurs reprises dans le texte. Il convient d'apporter des précisions sur les modalités d'articulation de ces usages avec le maintien de la trame verte.**

De même, les aménagements de l'OAP n°5, décrite comme un « **site d'excellence écologique** » (p.35) et sur lequel des enjeux de continuités écologiques sont effectivement identifiés sur la carte n°4 du DOO du SCoT, doit comprendre : un parc photovoltaïque, un site de compostage et de stationnement des camions-bennes, des installations techniques, une aire de repos et de parking pour les transporteurs, ainsi que de petites entreprises. **Cela semble peu cohérent avec la vocation écologique annoncée, l'OAP devrait donc être clarifiée.**

Dans une optique de **sécurisation des déplacements**, sur l'OAP n°10 (p.55), le mail piéton/vélo devrait longer la route à l'ouest, et non la traverser. **Ce tracé est à corriger.**

2.3.2 OAP thématiques

L'OAP trame verte est bleue (TVB), obligatoire en vertu de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, est présente. Toutefois, le projet comporte également une **OAP biodiversité**, dont le contenu concerne les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques, les zones naturelles protégées ou d'intérêt écologique, et les mesures de protection de la biodiversité. **Le contenu de l'OAP biodiversité est ainsi redondant avec celui de l'OAP TVB. Les deux documents devraient être rassemblés pour permettre une meilleure visibilité des enjeux écologiques sur la commune.**

L'OAP biodiversité comporte également une liste des essences végétales à privilégier, qui aurait davantage sa place en annexe du règlement écrit. **Cette bascule devrait être faite.**

De même, le contenu de l'OAP « **densité** » correspond à des **éléments qui devraient figurer dans le rapport de présentation**, tel qu'énoncé aux articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme. **Ainsi, les informations correspondantes devront y être transposées, et l'OAP retirée.**

Bien qu'elle puisse en comporter davantage, **la carte en p. 7 de l'OAP paysage doit reprendre a minima les cônes de vue identifiées dans la carte n°3 du DOO du SCoT et ceux identifiés dans le PADD.**

De plus, cette OAP pose des constats en matière de qualité des entrées de ville, sans pour autant proposer des actions pour y répondre, ce qui est pourtant la vocation des OAP. Par ailleurs, **le projet doit permettre de revaloriser les entrées de ville, conformément à la prescription p.13-14 du DOO du SCoT. Ce point doit être traité.**

Si les bâtiments à protéger sont bien répertoriés, **il n'est pas fait mention précisément des éléments de paysage à protéger**. Bien qu'elles fassent partie des éléments de paysage à requalifier dans certaines OAP sectorielles, **les berges de la Marne auraient pu y figurer**.

2.4 – Dispositions réglementaires

2.4.1 Le règlement écrit

Le règlement comporte des chapeaux de zone. L'article L.151-9 précise que « *Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9* ». **Les chapeaux de zone doivent être retirés. Tout ce qui concerne des justifications doit être transcrit dans le rapport de présentation.**

Le règlement aurait pu intégrer les modifications dans les destinations et sous-destinations prévues par le décret 2023-195 du 22 mars 2023, concernant les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devient « autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire » et comprend désormais la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend désormais la sous destination « lieux de culte ».

2.4.2 Le règlement graphique

Il est indiqué dans le RP1 (p.151) que le plan de zonage localise les **espaces paysagers protégés** au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il **convient de reprendre la référence aux articles précités dans la légende.**

2.5 – Annexes

Les annexes sanitaires doivent être jointes au dossier. De même, un zonage d'assainissement en vigueur (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant à terme d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement non collectif), **doit également être joint en annexe. Ce point est à compléter.**

Les servitudes aériennes T4 et T7 doivent être ajoutées sur la liste et le plan des servitudes.

Le plan vélo 77, élaboré par le département de Seine-et-Marne, ainsi que le plan vélo de Marne-et-Gondoire, auraient pu être joints en annexe.

3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE-ET-GONDOIRE

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire, approuvé le 07 décembre 2020. C'est donc au regard des orientations et des dispositions de ce document que doit être examinée la compatibilité du PLU. Le SCoT est notamment intégrateur du SDAGE et du SRCE.

Le rapport doit présenter la compatibilité du projet avec le SCoT de Marne-et-Gondoire approuvé le 07 décembre 2020.

3.1 – Urbanisation

3.1.1 Les espaces urbanisés – Densification

Le rapport de présentation ne comporte pas d'étude des espaces pouvant être densifiés. Ce point devra être traité, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, et à la prescription du SCoT demandant une analyse de potentiels d'optimisation au sein des enveloppes urbaines de référence (p.8 du DOO).

À titre informatif, le SCoT identifiait en 2018 un potentiel de 2,2 ha en dents creuses au sein de la commune et 3,4 ha de grandes parcelles bâties potentiellement divisibles. **Le projet de PLU devra donc intégrer une étude des espaces densifiables, indiquant les surfaces de terrain et le nombre de logements réalisables pour chaque cas.**

Il conviendra également de justifier que le projet permet d'atteindre la densité moyenne communale de 40 logements/ha pour la production de logements neufs. En effet, ce chiffre permet notamment de valider les projections du SCoT sur l'augmentation des densités humaine et des espaces d'habitat, et donc de dispenser le projet de PLU d'une démonstration complémentaire à celle du SCoT.

De plus, le projet de PLU se situe à un horizon différent de celui du SCoT : 2035 pour le premier, 2030 pour le second. **Le projet de PLU doit donc démontrer qu'il permet d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT à l'horizon 2030, en justifiant que les projets de logements prévus seront livrés sur cette temporalité.**

Concernant la densification, les informations se trouvent à la fois dans l'OAP « densification » et dans la justification de celle-ci, p.82 du RP2. Étant donné que cette partie correspond à un contenu attendu dans le rapport de présentation, les références mentionnées concernent ce dernier, mais les remarques sont également valables au sujet de ce qui est écrit dans l'OAP.

S'agissant de la surface urbanisée de référence

Le SCOT de Marne-et-Gondoire, indique une superficie de l'enveloppe urbaine de référence de **249,6 ha pour 2014** (RP tome3 p.45). La p.82 du RP2 du PLU reprend cette information.

La prescription sur l'intensification de l'urbanisation, p.8 du DOO, indique que **l'enveloppe urbaine de référence** du territoire **doit être précisée au moment de la révision des PLU. L'étude doit donc indiquer si l'espace urbanisé de référence est bien identique à celui défini par le SCoT, notamment sur la carte n°2 du DOO.**

S'agissant de l'augmentation de la densité d'habitat et de la densité humaine

Le DOO du SCoT, en p.9, indique que le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes doit permettre, par rapport à 2014, une **augmentation minimale de 10 % des densités d'habitat et humaine à horizon 2030, dans les espaces urbanisés de 2013.**

Augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 2013

Selon le SCoT, le projet de PLU doit permettre d'atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat d'au minimum 19,7 logements/ha en 2030, soit 237 logements de plus par rapport à 2013, pour arriver à 2 607 logements au total dans les espaces d'habitat de 2013.

D'après le SCoT, 82 logements ont été construits entre 2014 et 2017 dans les espaces d'habitat de 2013, ce qui demandait encore au 1^{er} janvier 2018 *a minima* 155 logements à réaliser. Le SCoT, dans le tome 3 du rapport de présentation, estime à 5,5 ha le potentiel en densification (p.36)

et indique que 365 logements supplémentaires sont potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine sur la période 2018-2030 (p.40). **Cela amènerait à un total de 5 650 logements en 2030, soit une densité de 21,2 logements/ha.**

Le rapport de présentation du PLU (P.82 du RP2) se base sur la projection du SCoT à horizon 2030 pour indiquer que le projet est compatible aux objectifs fixés. Toutefois, bien que le projet indique **la livraison d'environ 552 logements entre 2020 et 2024, il n'est pas précisé si ceux-ci se situent dans les espaces d'habitat de 2013. Ce point doit être explicité.**

La compatibilité du projet de PLU au SCoT doit donc être précisée sur l'augmentation de la densité des espaces d'habitat.

Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées 2013

Selon le SCoT, la densité humaine 2014 était de 40,8 habitants + emplois/ha. **Le projet de PLU doit permettre d'atteindre une densité humaine d'au minimum 44,9 hab+emplois/ha en 2030.**

Le SCoT, en p.45 du tome 3 du rapport de présentation, estime à 1 056 le nombre d'habitants supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence de 2014 pour la période 2014-2030 et à 408 le nombre d'emplois en 2030 sur la commune, ce qui **permettrait d'atteindre une densité de 45 habitants + emplois/ha.**

Le dossier de PLU, en p.82 du RP2, reprend les éléments du SCoT et indique que la commune « *a ainsi fait l'effort nécessaire pour la densification* », **alors qu'il s'agit d'une projection future. L'incertitude doit être levée sur la possibilité d'atteindre cet objectif.**

Par ailleurs, **il convient ici aussi d'explicitier si les logements et les emplois supplémentaires prévus seront réalisés dans l'enveloppe urbaine de 2014, conformément au SCOT.**

Le projet de PLU doit donc préciser ces deux éléments pour assurer sa compatibilité au SCoT sur l'augmentation de la densité humaine.

3.1.2 Les capacités d'urbanisation nouvelles

Le SCoT permet une extension de **25 ha entre 2018 et 2030.**

En p.85 du RP1, une partie intitulée « *les extensions déjà programmées : la ZAC centre-bourg* » est présente, mais peu fournie. Elle évoque en effet uniquement la ZAC, sans pour autant indiquer sa surface, ni sa destination, et **omet de parler d'autres extensions. Ces informations doivent être complétées.**

Par ailleurs, **d'autres extensions sont prévues au SCoT, notamment à l'ouest A104, mais ne sont pas abordées ici.** Elles sont en revanche évoquées de manière laconique dans le RP2 du PLU (p.26-27). **Le RP1 comme le RP2 devraient donc être complétés, et la partie sur les extensions prévues doit être développée.**

En effet, plusieurs projets représentent des extensions :

– Le cadran nord-est du carré de l'esplanade, zoné en UEa, qui est donc urbanisable sur la base du règlement graphique ;

– Les terrains familiaux locatifs (TFL) pour les gens du voyage (secteur Nt – OAP n°5).

Concernant l'OAP n°5, le SCoT de Marne-et-Gondoire prévoit uniquement une extension à dominante économique. **Les TFL doivent donc être relocalisés dans un secteur compatible avec le SCoT.**

Pour rappel, la prescription sur la maîtrise de l'urbanisation, en p.10 du DOO, indique : « *Aucune extension urbaine ne sera permise en dehors des 242ha localisés sur la carte 2 du DOO* ». **Ces deux projets, étant dans des « espaces de nature à protéger » sur la carte 2 du DOO, doivent**

être retirés.

Les RP1, dans la partie « *Evolution de la consommation de l'espace* » (p.80-85) et RP2, p.26-27, font un bilan à travers le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut Paris-Région (IPR) et du portail de l'artificialisation. Ce dernier indique une consommation d'environ 16ha sur la période 2011-2023. Cela permet en partie de répondre aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Toutefois, **l'étude ne précise pas où sont situés les terrains consommés. Une carte de la commune, identifiant les secteurs ayant fait l'objet d'extensions urbaines, devrait être jointe au dossier.**

Le SCoT, en p.27 du tome 3 du rapport de présentation, effectue un bilan des espaces consommés sur la période 2014-2018. **Sur cette base, il aurait été utile de préciser la consommation d'espace de la commune sur la période 2018-2023, et d'indiquer si la commune respecte l'enveloppe de 25 ha qui lui est allouée à l'horizon 2030. Ce point doit être complété.**

Par ailleurs, l'OAP n°7 annonce que le cadran nord-est restera en « espace naturel ouvert » et l'identifie comme non constructible dans le schéma p.42. Cependant, **le cadran nord-est, sur le zonage réglementaire, en secteur UEa, ce qui permet de l'urbaniser.** De plus, le cadran nord-est se situe dans un **espace de nature à préserver (en vert) sur la carte n°2 du DOO du SCoT, et constitue ainsi une extension incompatible avec ce document. Le zonage réglementaire doit donc être ajusté pour être cohérent avec les OAP et assurer la compatibilité du projet de PLU au SCoT.**

3.2 LE SDAGE et le SAGE

Le SCoT étant intégrateur du SDAGE, le projet de PLU doit être compatible à ce premier, qui est lui-même compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux », soit le SDAGE Seine-Normandie.

Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République Française le 06 avril 2022. **Le RP1 (p.196-197) fait référence au SDAGE Seine-Normandie 2016-2021, il doit donc être mise à jour.**

3.2.1 SAGE

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est concernée par le **SAGE Marne et Beuvronne**, en phase d'émergence. Celui-ci n'étant pas encore approuvé, ce sont les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands qui s'appliquent. **Le rapport de présentation pourrait traiter et identifier les enjeux liés au SAGE Marne et Beuvronne dans l'optique d'y être compatible une fois ce dernier approuvé.**

3.2.2 Cours d'eau

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est traversée par des cours d'eau, dont la Marne, la Gondoire, et la Brosse. Deux autres cours d'eau non nommés sont également identifiés sur le secteur à l'ouest de l'A104.

Cette thématique est abordée en p.121 du RP1. Une carte, non sourcée, est présentée, et montre divers cours d'eau dont le nom n'est pas explicité. **Ce document doit être clarifié.** Malgré cela, le texte ne mentionne que la Marne et la Gondoire comme cours d'eau présents sur la commune. **Le rapport de présentation doit être complété pour intégrer la Brosse, qui traverse le territoire communal au sud, et les deux cours d'eau non nommés.** De même, plusieurs tracés de cours d'eau manquent sur le plan de zonage réglementaire.

Il est possible de se référer à la cartographie des cours d'eau disponible ici : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau>.

En termes de lisibilité, la bordure de la zone N recouvre totalement le ru de la Gondoire, ce qui le rend invisible. **Il serait opportun de réduire la bordure rouge des zones afin que celle-ci permette de voir la couche hydrographique**, notamment entre la zone A et N au lieu-dit « Les Sablons ».

Enfin, il est nécessaire de **représenter les cours d'eau naturels qui ont été busés sur le territoire afin de pouvoir les identifier et les protéger**.

Le dossier doit être complété pour recenser et matérialiser tous les cours d'eau.

Sur le plan de zonage, les berges de la Marne ne font pas partie des espaces paysagers à protéger, ce qui n'est pas cohérent avec le PADD (défi 44). Ce point doit être corrigé.

Dans le règlement écrit, seule la zone N comporte une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des berges de la Marne et du ru de la Gondoire. Cette disposition est compatible avec le SCOT, qui demande une bande tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges. **Cependant, les berges de tous les cours d'eau doivent être protégées. Le règlement doit donc être complété pour les autres zones concernées.** Les dispositions pourraient également être simplifiées en imposant une bande de protection à respecter sur l'ensemble de la commune (dans les dispositions générales).

Il est à noter que le SDAGE (disposition 1.2.2) recommande également de préserver une largeur de part et d'autre des rivières. Pour les rivières mobiles, la largeur totale à protéger est de l'ordre de 15 à 20 fois la largeur de plein bord, pour les rivières peu mobiles, elle est de l'ordre de 3 à 6 fois la largeur de plein bord et pour les petites rivières elle de 20 mètres au minimum.

Les OAP 5, 6 et 7 sont situées sur ou à proximité des cours d'eau, dans les zones UEa et zone N. La commune prévoit de valoriser les berges des cours d'eau concernés.

3.2.3 Eaux pluviales

Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (articles 8 de chaque zone), de compléter et corriger les points suivants :

- Au regard des exigences du SDAGE 2022-2027, **pour l'ensemble des zones, le règlement en matière de gestion des eaux pluviales devra être corrigé, afin de viser a minima le niveau de protection trentennal par projet.**
- Pour toutes les zones, afin de correspondre aux exigences du SDAGE 2022-2027, il convient de préciser qu'un **niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source** (sans rejet vers le réseau pluvial).
- À l'exception de la zone UE, **il convient de supprimer du règlement l'imposition d'ouvrage de pré-traitement pour des aires de stationnement de plus de 250 m²**. En effet, ce genre de dispositif est inutile, voire contre-productif en matière de pollution chronique pour les secteurs urbains résidentiels, et n'a de réelle utilité que dans le cadre d'une ICPE ou d'une zone d'activité économique voyant passer un important trafic, notamment de poids-lourds.

3.2.5 Mares

Les mares sont protégées dans le règlement écrit, mais **non matérialisées sur le plan de zonage. Ce point doit être corrigé.**

3.2.6 Zones humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans son orientation 1.1 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Cette disposition est reprise par la prescription « protection des réservoirs de biodiversité des milieux humides » de l'objectif 7 du DOO du SCOT Marne-et-Gondoire. **Le PLU doit donc préserver les zones humides aux fonctionnalités avérées.**

Le RP1 présente cette thématique en p.129 à 135, en indiquant que leur caractérisation dépend de la cumulation des critères pédologique et botanique. Or, la loi du 24 juillet 2019 a **rétabli l'alternativité de ces critères pour la caractérisation d'une zone humide (article L.211-1 du Code de l'environnement). Ce point doit être corrigé.**

Le rapport présente les différents inventaires zones humides réalisés, notamment celui de l'AVEN du Grand Voyeux et de la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) ainsi que la cartographie d'enveloppe d'alerte de la DRIEAT. L'inventaire des zones à enjeux humides de l'AVEN fait, lui, apparaître davantage de secteurs comportant des zones humides avérées. **Ces derniers ont été intégrés au zonage Nzh sur le règlement graphique, ce qui permet de les protéger.**

Selon la carte de la DRIEAT, la commune est concernée par la présence de zones humides de classe A (avérées) et B (potentielles). Ces enveloppes indicatrices de zones humides potentielles intéressent l'essentiel du territoire communal. **La carte de la DRIEAT mérite d'être actualisée dans le rapport de présentation avec la mention des classes A, B, C et D, et les définitions correspondantes.**

Plusieurs OAP recoupent des zones humides potentielles selon la classification de la DRIEAT. Or, seule l'OAP n°5 a fait l'objet d'une investigation plus poussée (zone humide avérée selon la cartographie d'enveloppe d'alerte de la DRIEAT). **Le caractère humide (au sens réglementaire) doit être déterminé avant tout projet sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.** En cas de présence d'une zone humide, il convient d'appliquer de la démarche « éviter, réduire, compenser », l'évitement étant à privilégier et la compensation ne devant être envisagée qu'en dernier recours.

3.3 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue et qui a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. **Ce document est intégré par le SCoT, auquel le PLU doit être compatible.**

Les continuités écologiques sont présentées dans le RP1 en p.141-142 « Les continuités écologiques », ainsi que dans les OAP trame verte et bleue et biodiversité (cf §2.3.2 OAp Thématiques).

Bien que les cartes du DOO du SCoT soient présentées au début du RP1 (p.17-20), la carte p.142, non sourcée, ne reprend pas les **enjeux synthétisés par la carte n°4 du DOO. L'étude doit démontrer la compatibilité du projet de PLU par rapport au SCoT sur cette thématique.**

Par ailleurs, le SCoT prescrit, en p.17, que les PLU permettront l'installation de l'ensemble des équipements de production d'énergie, sous réserve de garantir leur bonne insertion paysagère et de ne pas compromettre les continuités écologiques. **Le projet de PLU doit davantage démontrer que l'installation du projet photovoltaïque respecte les continuités écologiques identifiées au SCoT sur le secteur ouest A104.**

3.4 – Espaces agricoles, naturels et boisés

Le règlement des zones A et N autorisent respectivement « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » et « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics* », à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole/naturel de la zone et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée. **Afin de limiter la constructibilité, le règlement doit également définir quelles sous-destinations sont autorisées, et pas seulement la destination principale de services publics ou d'intérêt collectif.**

Par ailleurs, la formulation doit reprendre celle de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que les zones agricoles, naturelles ou forestières puissent « *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». **Le règlement doit donc être complété.**

La commune est concernée par le **PPEANP** sur la partie centre-ouest de son territoire. Ce document est abordé en p.143-144 du RP1, sans indiquer comment cela se traduit pour la commune, notamment par rapport aux mesures de protection. Il en va de même pour le **PRIF**, décrit de façon générale (p.145), sans mentionner les implications pour la commune. **Ces sujets devraient être développés.**

3.4.1 Espaces agricoles

La zone A comprend un secteur An correspondant aux espaces agricoles situés au Sud-Ouest de l'A104, dans lequel toute construction est interdite, sauf les constructions destinées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou aux exploitations agricoles.

Le tableau des affectations et destinations du sol (A.I.1, en p.125) doit être mis en cohérence avec la section suivante, qui autorise également d'autres destinations.

Le règlement de la zone A ne prévoit pas de dispositions concernant l'emprise au sol des constructions (II.2.3, p.129), ce qui ne permet pas de protéger suffisamment les espaces agricoles. Cette section doit donc être complétée.

Il en va de même pour les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle dans le paragraphe relatif à la hauteur maximale des constructions (II.2.1). Ce paragraphe doit être modifié.

3.4.2 Espaces naturels

Le tableau des affectations et destinations du sol (N.I.1, en p.134) doit être mis en cohérence avec la page suivante, qui autorise également d'autres destinations.

La constructibilité semble insuffisamment limitée pour protéger les espaces naturels, étant donné que la zone N autorise, sans limitation de surface :

- les constructions et dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières « *à condition de respecter l'équilibre du milieu* » ;
- l'aménagement des constructions existantes « *à condition de respecter l'équilibre du milieu* » ;
- les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition que leur inscription soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

La mention « à condition de respecter l'équilibre du milieu » (p.134) est subjective. **Le règlement devrait reprendre la formulation de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.** De même, dans les secteurs, la constructibilité est insuffisamment limitée. **Ce point doit être corrigé.**

Par ailleurs, la prescription du SCoT sur la production d'énergies renouvelables (p.17 du DOO), précise qu'« en zone naturelle, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être permise, à condition que cette installation ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». **Le projet de PLU doit donc démontrer sa compatibilité avec cette prescription, en détaillant davantage le projet photovoltaïque.**

En p.137, le règlement évoque les aires de stationnement en bordure des cours d'eau et des milieux humides. Il précise qu'elles pourront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Des dispositions pourraient être ajoutées aux caractéristiques en matière de perméabilité du sol.

La carte présentée en p.128 du RP1 indique les zones potentielles pour les ENS. Or, **aucun ENS n'a été créé sur la commune pour l'instant, ce qui devrait être précisé dans le texte pour éviter toute confusion.**

L'emplacement réservé n°12 (4 656 m²), identifié comme « transition de la biodiversité », n'est pas suffisamment explicite, et devrait être développé dans les justifications.

3.4.3 Espaces boisés

Le SCoT prescrit (p.26 du DOO), pour protéger les réservoirs de biodiversité boisés, la mise en place de bandes tampons inconstructibles autour des réservoirs boisés inférieurs à 100ha, dont l'épaisseur sera définie localement. **Ces espaces doivent être matérialisés sur le règlement graphique et retranscrits dans le règlement écrit.**

Dans l'OAP 8, il est indiqué une « voie-verte — forêt linéaire ». Pour rappel, un groupement d'arbre doit mesurer plus de 25 m de large pour répondre à la définition d'un espace boisé. Un alignement d'arbre n'est pas un espace boisé et n'est pas suffisant pour assurer le rôle de trame verte arborée.

Le RP2, en p.108 indique le déclassement d'EBC pour pouvoir aménager une zone d'expansion des crues/zones humides. Cependant, **ces boisements pourraient être protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,** qui est moins contraignant par rapport aux actions de défrichement.

3.5 – Conclusion relative à la compatibilité avec le SCoT

La superficie de l'espace urbanisé de référence 2013 doit être mieux définie par le projet, notamment de manière graphique, conformément à la prescription du SCoT qui demande de la préciser au moment de la révision des PLU.

Concernant les objectifs de densification, le projet s'appuie sur les projections du SCoT pour déterminer la possibilité d'atteindre l'augmentation de 10 % des densités humaine et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 à horizon 2030. **Cependant, le projet de PLU doit préciser si les programmes prévus pour atteindre ce seuil se situent dans l'espace urbanisé de référence et s'ils pourront être livrés à l'horizon 2030.**

De même, le respect de la moyenne communale de 40 logements/ha pour la production de logements neufs, demandée par le SCoT, permet de s'assurer de la possibilité d'atteindre les objectifs de densification. **Or, le respect de cette prescription n'est pas démontré au niveau communal en prenant en compte toutes les OAP et la production dans le diffus. Ce point est à compléter.**

Sur la temporalité, le projet de PLU prévoit une réalisation à horizon 2035, alors que le SCoT demande

la possibilité d'atteindre les objectifs à l'horizon 2030. **L'étude doit donc détailler si la densification attendue sera possible à l'horizon 2030.**

Concernant les extensions, le projet doit exposer sa consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années, en décomptant toutes les unités foncières construites en extension. **Deux secteurs présentent des extensions incompatibles SCoT (OAP n°5- secteur TFL et cadran nord-est du carré de l'Esplanade).**

Les cours d'eau et espaces en eau doivent être représentés en totalité sur le règlement graphique.

Le règlement des zones A et N n'est pas suffisamment limitatif pour permettre de les protéger. Il doit donc être complété.

Enfin, sur les continuités écologiques, le projet de PLU doit se référer au SCoT, intégrateur du SRCE, et intégrer les enjeux identifiés sur le territoire dans toutes les pièces du dossier.

Le projet de PLU ne démontre pas suffisamment sa compatibilité avec le SCoT de Marne-et-Gondoire et doit être repris sur les points mentionnés dans le présent avis, notamment s'il s'agit d'incompatibilités.

4. ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU

4.1 – Le contexte de la commune

Le SCoT, approuvé le 7 décembre 2020, pose des orientations pour la période 2018 à 2030. **Le DOO inscrit un objectif de production de 13 062 logements sur l'ensemble de l'EPCI, dont 1 153 logements seront produits sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, soit environ 96 logements par an en moyenne.**

Le SCoT fixe une orientation relative à la diversité de produits (formes urbaines, prix, typologies...) pour donner les moyens aux ménages de demeurer sur le territoire et favoriser une mixité sociale et générationnelle.

Il fixe aussi comme objectifs suivants :

- programmer dans les PLU des communes de la CAMG la mise sur le marché de 13 062 logements entre 2018 et 2030, soit environ 1 000 nouveaux log/an, pour atteindre une population d'environ 133 000 habitants ;
- atteindre les objectifs de la politique régionale de l'habitat en matière de logement social ;
- réaliser a minima 38 % de LLS par an **entre 2019 et 2024** et rattraper les déficits pour atteindre 25 % de logements sociaux à l'échelle de chaque commune soumise à l'article 55 de la loi SRU ;
- en matière d'accueil des gens du voyage, apporter une réponse adaptée aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et prévoir les conditions de la sédentarisation sur le territoire.

Le volet habitat du SCoT aurait dû être précisé par le PLH de la CAMG, élaboré de façon concomitante, et adopté dans la séance du 7 décembre 2020. Or, ce PLH bien qu'adopté n'a pas été rendu exécutoire.

En effet, les éléments du dossier adopté n'ont pas permis de répondre à l'avis émis par le CRHH et de lever la réserve relative à la conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage.

Toutefois, le PLH adopté par la CA a précisé la stratégie habitat de l'agglomération et les différentes actions à mettre en œuvre sur la temporalité **2019-2024**. Pour la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, le PLH prévoyait une programmation de logements à hauteur de **100 nouveaux logements par**

an en moyenne, dont 57 logements sociaux, soit entre 2019 et 2024, un total de 600 nouveaux logements dont 344 logements sociaux.

	Annuel	Période PLH	Part de l'objectif global	Dont déjà identifiés	Part de l'objectif
Objectif de production global	100	600		401	69%
Dont production de logements privés	43	256	43%	210	82%
Dont production de logements sociaux	57	344	57%	191	55%
<i>Dont PLAI</i>	17	103	17%	58	56%
<i>Dont PLUS</i>	23	138	23%	44	32%
<i>Dont PLS</i>	17	103	17%		24%

Le RP2, en p.21, annonce la livraison sur la période de 2020 à 2023, de 552 logements dont 256 logements sociaux, **soit 138 logements dont 64 logements sociaux par an**. La programmation sociale représente 46 % des nouveaux logements. Ces chiffres confirment que **la commune a respecté la feuille de route proposée par le PLH**. Cependant, la programmation du PLH s'arrêtant à fin 2024, elle ne concerne pas la temporalité du PLU en révision qui vise l'échéance 2035.

Il convient de préciser que le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) révisé, adopté le 7 mai 2024, fixe à la CA Marne et Gondoire un objectif de 1 002 nouveaux logements/an dont 442 logements sociaux minimum, sur la période 2024 à 2030. Le SCoT en vigueur permet cet objectif.

Le PLH est présenté comme un document de portée supra-communale. Il convient de préciser que la CA n'est pas dotée d'un PLH exécutoire et que le PLH adopté ne produit aucun effet juridique. Par ailleurs, il porte sur une temporalité arrivée à terme. La stratégie habitat de l'agglomération devra être actualisée dans un nouveau PLH.

4.2 – L'objectif général du PLU concernant la programmation habitat

Le RP2 (p.28 et 30) présente le PADD, qui fixe les grands objectifs pour l'évolution de la commune à l'horizon 2035. Le projet prévoit 9 000 habitants maximum et 3 900 logements considérés comme résidences principales.

En 2020, la commune comptait environ 2900 logements, dont 730 logements sociaux (taux SRU de 25,2 %).

Au regard des différents projets, le projet de PLU prévoit environ 1 000 nouveaux logements dont 250 logements sociaux à l'horizon 2035. La commune comptera alors un parc comportant aux alentours de 25 % de logements sociaux

Cette programmation s'inscrit en respect de l'article 55 de la loi SRU et de la programmation du SCoT sur la période 2018-2030.

La stratégie de développement du PADD comprend 3 axes d'orientation, avec six priorités. L'axe 2 traite de la diversification de l'offre qualitative de logements et améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements et plus particulièrement. Sa priorité 3 vise le parcours résidentiel et la répartition équilibrée des programmes de logements (défi 20).

Les OAP inscrivent un objectif de mixité dans les logements, dans le type d'occupation (locatif/acquisition) que dans la taille des logements (une dominante de petits logements pour les jeunes ménages, les personnes âgées et les personnes seules).

En cohérence avec l'orientation du PADD, la programmation globale des OAP satisfait l'objectif d'une diversification du parc de logements venant en réponse aux besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes, des familles et des seniors.

4.3 – Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 20 juillet 2020

La CA Marne et Gondoire est non conforme au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Le schéma préconise la création de 70 places d'aires d'accueil, dont 40 places à Bussy-Saint-Georges et 30 places à Montévrain. La commune dispose déjà d'une aire d'accueil permanente existante de 30 places et d'une aire de grand passage sur le secteur « Ouest A104 », couvert par l'OAP n°5.

En matière de sédentarisation, le nouveau schéma mentionne l'obligation de réaliser, sur la commune, 48 places de terrains familiaux locatifs (TFL), ce qui est rappelé dans le RP2 (p.21-22). Le programme de l'OAP n°5 prévoit bien 24 TFL (48 places, 400m² par terrain).

Le PADD et les OAP prévoient bien les dispositions relatives aux équipements (aire d'accueil permanente, aire de grand passage) et inscrit des secteurs permettant la création des TFL manquants. Le projet PLU respecte les objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

5. LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014, vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques de mobilité en fixant des objectifs à l'horizon 2020. Le PLU constitue le principal levier d'action sur le stationnement privé, car il permet de « prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement », dans le respect des « objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols » (article R.151-44 du Code de l'urbanisme). Suivant les dispositions des articles L.1214-4 du Code des transports, le PDUIF (p.149 à 151) définit des recommandations et des prescriptions s'appliquant aux normes de stationnement inscrites dans les PLU d'Île-de-France.

Le dossier parle du PDUIF comme d'un projet, alors qu'il pourrait mentionner que par délibération en date du 25 mai 2022, le conseil d'Île-de-France Mobilités a pris acte de l'évaluation du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) 2010-2020 et a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

La thématique mobilité est traitée en p.48 à 69 du RP1 et en p.13 à 17 du RP2. Dans le RP1 (p.56), il est fait mention du plan local des déplacements approuvé en février 2008. Or, ce document a été remplacé par le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée. **Le PLU doit se mettre en conformité avec le PLM approuvé le 12 décembre 2023. Ce point doit être mentionné, et la référence au document être actualisée.**

Par ailleurs, le rapport de présentation aborde peu la thématique vélo, hormis pour la ZAC centre-bourg, alors que plusieurs défis du PADD y sont consacrés. Seule une carte des déplacements cyclables potentiels est jointe (p.61 du RP1), par ailleurs, il n'est pas fait mention du Plan vélo 77, ni de celui de la CAMG, qui identifie pourtant plusieurs itinéraires à vocation utilitaire et quotidienne sur la commune. **Ces éléments doivent être ajoutés.**

Le réseau piéton est abordé en p.63 du RP1, en relevant une problématique de présence ou de confort des trottoirs, qui rendent les déplacements piétonniers difficiles. Le Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDI PR) est présenté en p.66 du RP1.

Au regard de ces constats, l'amélioration des continuités cyclables et piétonnes sur l'ensemble de la commune, notamment depuis les quartiers les moins maillés, devrait être une priorité pour encourager au report modal de la voiture vers les modes actifs.

5.1 – Stationnement voiture

Concernant les constructions à usage de logement, le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné par rapport au taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire, soit le nombre de voitures par ménage. Concernant Saint-Thibault-des-Vignes, les chiffres 2020 de l'INSEE révèlent que 44,7% des ménages (soit 1 045), possèdent une voiture, 46,4 % ménages (soit 1 085), deux voitures ou plus, et au total ce sont 91,1 % des ménages (soit 2 130) qui possèdent au moins une voiture.

En p.67 du RP1, il est indiqué que le taux de motorisation des ménages était de 1,5 en 2020. **Le stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation ne devrait pas excéder d'1,5 fois le taux de motorisation des ménages sur la commune.** Le règlement du PLU devrait en conséquence limiter le nombre de places de stationnement à maximum 2,25 places par logement. Or, il est indiqué, pour la zone UA (dans le périmètre de l'OAP 4), « *Trois places de stationnement par logement de type T5* ». **Cette disposition devra être corrigée.**

Un inventaire du stationnement sur la commune, détaillant les places PMR et celles équipées de bornes de recharges électriques, est présenté p.68-69 du RP1, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. **Une cartographie les localisant aurait pu être jointe.**

Le rapport mentionne des dysfonctionnements, notamment en centre bourg, avec une capacité de stationnement inférieure aux besoins, ce qui entraîne un stationnement sauvage. Une problématique de stationnement de camions le long des voies est également relevée dans les zones d'activités.

L'obligation de réaliser des places pré-équipées et points pour la recharge électrique des véhicules est inscrite dans les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation. Le règlement écrit du projet de PLU indique : « *une partie des places de stationnement sera équipée* », sans dire combien, hormis pour le secteur UA (minimum 10 %). **Le règlement doit quantifier le nombre de places à réaliser pour chaque zone, en fonction des textes en vigueur.**

5.2 – Stationnement vélo

Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, l'arrêté du 30 juin 2022 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) remplace les dispositions normatives du PDUIF et sont donc applicables pour les bâtiments neufs.

Les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 sont reprises dans le règlement du PLU.

6. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

6.1 – Enjeux naturels

6.1.1 Forêt

Le terme « voie verte-forêt linéaire » figure dans les OAP sectorielles, mais dans l'OAP trame verte et bleue, la trame arborée n'est pas identifiée sur cette « forêt linéaire ». **Ces documents doivent être mis en cohérence.**

6.1.2 Alignement d'arbres

Il est indiqué dans le règlement (p.20) le paragraphe suivant : « À ce titre, sont également protégés les alignements d'arbres indiqués sur le plan de zonage. Cette protection concerne la notion d'alignement. Elle ne concerne pas la préservation des arbres existants. Par conséquent, l'intervalle des arbres dans l'alignement peut être modifié ainsi que les essences peuvent être remplacées afin de choisir les meilleures essences compatibles avec le climat et le paysage local. » Cette prescription n'est pas en adéquation avec la réglementation du Code de l'environnement sur les alignements d'arbres bordant des voies ouvertes au public. Pour plus d'information : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Foret/Demarches-et-imprimés/Arbres-d-alignement>

6.2 – Prise en compte des risques et nuisances

En p.155 du RP1, sur les risques d'inondation, **il fait référence au « site »,** qui se trouve en dehors des espaces inondés. La page suivante présente une carte, probablement issue du PPRI, avec le site de la ZAC centre-bourg identifié en violet. Enfin, p.168, il est indiqué qu'aucun établissement lié à des ICPE n'est identifié aux abords immédiats du périmètre de la ZAC. Pourtant, plusieurs ICPE sont présentes sur le territoire communal et listées ensuite. **Le projet de PLU doit présenter les risques sur l'ensemble de la commune, et non par rapport à un seul projet. Cette partie du rapport doit donc être corrigée et complétée.**

6.2.1 Risques d'inondation

La commune est couverte par le PPRI « Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes » et par le PGRI, présents en annexe. Elle est également classée en Territoire à Risque important d'Inondation (TRI).

Par ailleurs, il est fait mention du PSS. Or, celui-ci est devenu caduc depuis l'approbation du PPRI. **La référence à ce document est à retirer pour éviter toute ambiguïté.**

La commune fait également partie du PAPI de la Seine et de la Marne Franciliennes, dont il est question p.163 du RP1, mais seulement évoqué p.56 du RP3. **Ce point doit être développé dans le RP3.**

6.2.2 Risque de mouvements de terrain

Les risques liés aux mouvements de terrain sont abordés p.153 du RP1 et p.55 du RP3. Le dossier indique 4 arrêtés préfectoraux CAT NAT concernant les mouvements de terrain. Or, le site Géorisques en recense 17 au total. Ils sont consultables ici :

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/catnat?form-commune=true&codeInsee=77438&city=Saint-Thibault-des->

[Vignes&typeForm=commune&postCode=77400&type=municipality&lon=2.6791692765312&lat=48.862823295329&go_back=/accueil-collectivite](https://www.vignes.fr/?typeForm=commune&postCode=77400&type=municipality&lon=2.6791692765312&lat=48.862823295329&go_back=/accueil-collectivite)

La rubrique sur les mouvements de terrain est à mettre à jour.

En p.155 du RP1, il est fait mention de coulées de boues observées régulièrement sur la commune de Gouvernes, sans que le lien avec Saint-Thibault-des-Vignes soit développé. **Cette partie devrait être approfondie.**

6.2.3 Risques de retrait-gonflement argileux

Le sujet du retrait/gonflement des argiles devrait être développé dans une rubrique dédiée. Le rapport de présentation indique seulement qu'un PPRn "argiles" a été prescrit sur la commune le 11 juillet 2001, ce qui est insuffisant. **Cette partie doit être ajoutée au dossier. La carte suivante pourrait être annexée :**

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/3162/detail/77438/Saint-Thibault-des-Vignes/commune/77400>

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est concernée par un aléa moyen à fort. Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité de réaliser une étude géotechnique.

En application de l'article 68 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. **Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte**, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020).

Il convient de se référer au Code de la construction et de l'habitation (art. R.112-5 à R.112-9) concernant les actes de vente ou les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, **il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée, mais obligatoire.**

Le Ministère de la Transition Écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN : « **Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques** ». Elle est disponible sur le site suivant :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>.

Cette plaquette devra être annexée au projet de PLU.

6.2.4 Nuisances sonores

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 et par l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022. **Ces deux arrêtés doivent être joints en annexe.**

Ils sont consultables à l'adresse suivante :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>

En p.189 du RP1 et p.65 du RP3, le classement de la ligne SNCF Noisy-le-Sec / Strasbourg est à corriger. Elle est en effet dorénavant classée en catégorie 2 (au lieu de 1) et la largeur affectée est donc désormais de 250 m (au lieu de 300 m).

De même, p.192-193 du RP1 et p.71 du RP3, il convient d'actualiser les arrêtés PPBE, qui sont les suivants :

- AP 2018/DDT/SEPR/279 du 21/12/2018 (fer)
- AP 2019/DDT/SEPR/273 du 25/11/2019 (route)

De plus, le PPBE de 4^e échéance (qui fait suite aux cartes de bruit stratégiques de 4^e échéance) devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2024. Il convient, en attendant, de faire mention des cartes de bruit stratégiques dans le rapport de présentation, en ajoutant un document graphique les reprenant et l'arrêté correspondant 2023/DDT/SEPR/24 en annexe, disponible ici :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Marne-et-Gondoire n'est pas mentionné. Ce point aurait pu être abordé.

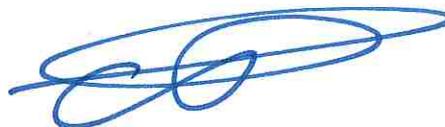
7. CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un avis favorable sous réserve expresse au projet de PLU, aux motifs suivants :

- les éléments présentés ne démontrent pas suffisamment la compatibilité au SCoT, en particulier sur l'augmentation de 10 % des densités humaine et des espaces d'habitat, mais aussi sur la densité moyenne communale de 40 logements/ha pour les logements neufs ;
- le cadran nord-est du « carré de l'esplanade » représente une extension incompatible SCoT et doit être préservé de l'urbanisation ;
- diverses thématiques demandent des compléments ou corrections pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1^{er} janvier 2023, prévoit que lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1^{er} janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant, pour qu'il soit exécutoire.

Pour le sous-préfet de Torcy absent,
Et par suppléance,
Le sous-préfet de Meaux,



Nicolas HONORÉ

OBSERVATIONS

Sur les pièces du dossier :

Le dossier comporte de nombreuses coquilles et erreurs de syntaxe qui compliquent la compréhension des informations présentées. Un toilettage serait nécessaire.

➤ 1- Rapport de présentation

À plusieurs reprises dans les différentes parties, le dossier se réfère au SDRIF. Or, le SCoT étant intégrateur du SDRIF, ces mentions doivent être retirées, et le projet doit se référer uniquement aux dispositions du SCoT pour les thématiques concernées.

– Plusieurs points doivent être complétés ou corrigés :

Partie I

- p.16 : les enjeux du SCoT de la CAMG, à la place de « CMAG » ;
- p.59, 61, 74 : Le projet indique des densités de logements en pourcentage pour les OAP 3, 4 et 10. **La densité doit être exprimée en nombre de logements/ha** et non en pourcentage.
- p.62 : Pour les **liaisons cyclables**, il est indiqué que « l'OAP propose la création d'une nouvelle liaison douce », **il convient de préciser de quelle OAP il est question.**
- p.84 : **une analyse du document présenté devrait être faite par le rapport de présentation.**
- p.117, 125, 133, : DRIEE doit être corrigé par **DRIEAT** (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports).
- p.131 et 132 : la DRIEAT catégorise dorénavant les enveloppes d'alerte **zones humides** avec des lettres et non des chiffres. **Le document est à mettre à jour.**
- p.141 partie I : le même groupe de paragraphes apparaît deux fois (§3, 4, 5 et 6 sont identiques aux 7, 8, 9 et 10). **Les doublons sont à retirer.**
- p.144 : **la dernière carte du PPEANP date de 2021. Le document est à mettre à jour.**
- p.151 : diverses coquilles dans le deuxième paragraphe consacré au patrimoine remarquable le rendent difficilement compréhensible. **Il est à reformuler/clarifier.**
- p.175 : dans la partie sur le **plan climat air énergie territorial**, il est indiqué que ce thème est développé « au sein du chapitre 5.2.2.5.1 p.147 ». **Or, ce chapitre n'existe pas tel que référencé, et la p.147 est la page tire de la partie paysage et patrimoine. Les références sont à modifier.**

De plus, le **plan climat air énergie territorial** est abordé au futu. Il convient de préciser que **ce document a été approuvé le 15 mars 2021**. La p.183 reprend le titre « Le plan climat énergie territorial », en indiquant cette fois la date d'approbation. **Ces deux parties doivent être regroupées et mises en cohérence.** Par ailleurs, le dossier pourrait indiquer comment les enjeux relevés par ce document **concernent plus précisément la commune.**

- p.167-168 : Il en va de même pour **les îlots de chaleurs urbains**, pour lesquels une cartographie des « Local Climate Zones » est présentée, mais **dont l'analyse n'est pas développée.**
- p.194 : la partie sur les nuisances lumineuses omet d'évoquer l'étude trame noire réalisée par la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et intégrée au contrat de transition écologique signé en février 2020. **Ce point pourrait être complété.**
- p.207 : Potentiel énergétique : **les zones favorables à l'éolien pourraient être cartographiées plus précisément**, la carte régionale ne permettant pas d'identifier la localisation de la commune.
- p.208 : Le chapitre sur la **géothermie** fait référence à l'arrêté du 25 juin 2015 divisant le territoire national en 3 zones, représentées par des couleurs, mais **aucune cartographie n'est jointe. Cela ne permet pas d'identifier les secteurs favorables sur la commune et devra être corrigé.**

- p.210 : compostage domestique : le rapport devrait mentionner qu'à compter du 1er janvier 2024, conformément la loi anti-gaspillage de 2020, le tri des biodéchets est généralisé et concerne tous les professionnels et les particuliers.

Partie II

- p.21 : Il est indiqué qu'entre 2020 et 2023, il est prévu la livraison d'environ 552 logements. **Le projet de PLU ayant été arrêté en 2024, il devrait préciser si ces logements ont effectivement été livrés.**
- p.82 : **Les unités de plusieurs données (ha, logements/ha...) sont manquantes et doivent être précisées.**
- p.82 : les 25ha d'extension possibles ne sont pas les capacités permises par le SDRIF, mais bien une modulation par le SCoT de la capacité théorique d'extension de 70,6 ha qui aurait été possible avec le seul SDRIF. **Seule la mention de la capacité d'extension SCoT doit figurer dans le rapport de présentation. La référence au SDRIF doit être retirée.**

Partie III

- p.36 : **il convient de ne plus citer l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017**, puisque celui-ci n'est plus d'actualité et peut induire en erreur.

- Cartographie :

- De nombreuses cartes sont présentées sans titre, sans légende, en petit format ou pixelisées, ce qui les rend illisibles ou non interprétables. C'est notamment le cas :
Partie I : p.75 à 81, p.85, 86, 136, 143, 156, 191, 192, 194
Partie III : p.45, 67, 69, 70, 72, 87. **Ceci est à corriger..**
- RP3, p.68 : **le titre doit être corrigé.**
- RP.3, p.69 : **la carte doit être mise à jour concernant les axes ferroviaires.**

- Divers points sont à corriger dans plusieurs documents :

- p.15 partie I et p.7 partie II : concernant l'axe I du SCoT, il s'agit de l'échelle de l'est parisien, et non « *de l'est francilien* » .
- Le rapport de présentation devrait développer les éléments relatifs au **réseau de chaleur du SIETREM et à la méthanisation** dans la partie consacrée à l'énergie, puisque le PADD (p.12 – défi 19) intègre ces éléments.

➤ 2- PADD

De manière globale, les **cartes de synthèse** des axes du PADD sont surchargées en figurés et en couleurs, la plupart du temps superposés, ce qui les rend illisibles et ininterprétables. **Il conviendrait de les retravailler pour les alléger afin de mieux faire ressortir les informations.**

- p.2 : Dans l'extrait de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, retirer le paragraphe sur le recul du trait de côte, par lequel la commune n'est pas concernée ;
- p.4 : Deux paragraphes indiquent le même nombre de logements livrés (552), mais avec des dates différentes (2020-2023 pour l'un, et 2020-2024 pour l'autre). **Il convient d'en supprimer un des deux et de les mettre en cohérence.**
- p.4 : il est indiqué que « *ce projet prévoit, en 2035, maximum 9000 habitants et environ 3900 logements* ».

Cette formulation est contredite par les chiffres exposés dans la suite du document. En effet, en additionnant les 1000 logements programmés par le projet et les 552 logements livrés sur la période 2020-2024 aux 2500 logements de 2018, **le seuil de 5052 logements serait atteint avec la réalisation du projet. Il convient donc d'harmoniser les chiffres**

mentionnés et de modifier la rédaction de cette partie.

De même, le défi 28 (p.17) indique que la commune « accueillera plus de 4000 nouveaux habitants d'ici 2035 ». En ajoutant ce chiffre aux 6400 habitants de 2018, la réalisation du projet ferait atteindre les **10 400 habitants en 2035**, dépassant le seuil fixé. **Il conviendrait donc de remplacer « maximum » par « environ ».**

- p.4 : le nombre de logements sociaux indiqués à chaque étape de calcul, soit 481 existants, 249 créés entre 2020 et 2024, et 250 à venir aboutissent à 980 logements sociaux prévus à horizon 2035, et non 975. **Le chiffre doit être corrigé.**
- p.4 : la formulation « Les orientations du PADD excluent *selon les cas* l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles pour des projets de logements » est inappropriée. **Le projet permettant l'urbanisation d'espaces agricoles et naturels, ce point doit être clarifié.**
- p.8 : dans le défi 5, il est indiqué que les berges de la Marne sont un espace délaissé et discontinu, mais sans dire à quel titre cette discontinuité est identifiée (déplacements, continuité écologique...?). **Ce point devrait être précisé.**
- p.14 : Le total des logements sociaux sur l'OAP n°1 est de 163, et non 168 (50 sur les Redars + 113 sur les Clayses). **Le chiffre doit être corrigé.**
- p.14-15 : Le total des logements prévus est différent de ce qui est annoncé dans le rapport de présentation. En additionnant les différents programmes, le projet aboutit à 1270 logements a minima (si 15 logements sur l'OAP n°3), et 1275 a maxima (si 20 logements sur l'OAP n°3), dont 245 à 250 logements sociaux, en fonction de la différence de calcul mentionnée au point précédent. **Les chiffres doivent donc être uniformisés entre les différents documents.**
- p.18 : en additionnant les chiffres indiqués sur la carte de synthèse, on obtient 1174 logements réalisés ou à venir pour la période 2021-2024. Cependant, la légende mentionne des logements « prévus » pour 2022 et 2023. **Le bilan des logements effectivement réalisés sur ces périodes passées aurait pu être fait.**
- p.21 : Défi 36 : l'avant-dernier paragraphe doit être reformulé pour être interprétable.
- À plusieurs reprises, le PADD indique les secteurs du plan de zonage correspondants aux défis, ce qui n'apparaît pas opportun. En effet, en cas d'évolutions dans le zonage, le PADD pourrait ne plus correspondre au zonage, ce qui nécessiterait éventuellement une procédure d'évolution du PLU. **Il convient donc de retirer les références aux secteurs.**

➤ OAP

- Les **cartes** présentes dans les OAP utilisent des **figurés très similaires**, qui ne représentent pourtant pas la même information selon les cas ; par exemple les hachurés qui correspondent parfois aux logements collectifs, parfois aux logements individuels, avec une épaisseur différente selon les OAP. **Ces éléments devraient être mieux différenciés et un même figuré devrait toujours référer à la même information**, afin d'assurer la lisibilité et la compréhension des cartes.
- p.7 : Il est fait mention du PLU révisé et approuvé le 7 janvier 2015 et des OAP qui le composent. Par souci de clareté et de compréhension du futur PLU, **il convient de ne mentionner, dans les OAP, que les éléments correspondant au présent projet.**
- p.9 : Sur le plan d'ensemble, il manque la partie sud-ouest du périmètre de l'OAP n°11 par rapport au règlement graphique et au plan en p.59 des OAP. **Ces documents doivent être mis en cohérence.**
- p.27 : Concernant les stationnements, il est indiqué les ratios pour les « petits » « moyens » « grands » logements (cette dernière catégorie concerne aussi la p.32). **Cette formulation doit être clarifiée en indiquant uniquement le nombre de pièces.**
- p.37 : le tracé en pointillés blancs n'est pas identifié dans la légende. Il en va de même pour les aplats bleu foncé. **Ces figurés doivent être explicités.**

- p.40 : Cette OAP ne comporte pas de contenu car réalisée. **La mention « Le zonage sera UEa au lieu de 1AUe » devrait être transcrite directement sur le règlement graphique. L'OAP n°6 doit donc être retirée du document et du plan de zonage.**
- p.54 : Dans la partie sur la densité, il manque un morceau de phrase sur le nombre de logements : « le site accueillera entre 65 logements collectifs ».
- Densité, p.5 : il est indiqué que la superficie des espaces d'habitat en 2013 était de 13,6 ha. D'après le tome 3 du rapport de présentation du SCoT, elle est en réalité de 132,6 ha. **Ce chiffre doit être corrigé.**
- Densité, p.13 : Deux mentions, à un paragraphe d'écart, comportent une information similaire sur le nombre de logements livrés, mais avec des périodes différentes (2020-2023 et 2020-2024). **Cela doit être mis en cohérence.**
- Paysage, p.7 et p.24 : les cartes ne comportent pas de légende des éléments paysagers représentés. **Celles-ci doivent être complétées.**
- Paysage, p.30 : l'aplatissement marron sur l'OAP n°5 n'est pas identifié dans la légende. **Ce point doit être complété.**

➤ 3- Règlement graphique

- **Les éléments administratifs doivent être complétés avec les éléments de la procédure, notamment le numéro de pièce ;**
- Les types de zones et secteurs pourraient être légendés pour une meilleure lisibilité.
- En légende, plusieurs espaces sont protégés, sans qu'il soit fait référence à l'article du Code de l'urbanisme correspondant. **Cette mention pourrait être ajoutée.**
- Le zonage général présente un **sous-découpage** en plans au 1/2000 (ouest, est et sud), sans que ces plans ne soient présents dans le dossier. **Cette information doit être mise en cohérence avec le contenu réel du dossier.**

➤ 4- Règlement écrit

- p.41 : le nombre de places de stationnement pour les locaux à destination d'habitation ne doit pas dépasser 1,5 fois le taux de motorisation de la commune. Le rapport de présentation fait état d'un taux de motorisation de 1,5. Soit $1,5 \times 1,5 = 2,25$. **Le règlement écrit indique pourtant que le nombre de places ne doit pas dépasser 2,1. Ce calcul doit être corrigé.**
- p.107 : Dans le paragraphe sur le classement sonore concernant les **voies de catégorie 5**, modifier « 30 à 300 mètres » en « 10 à 300 mètres ».

➤ 5- Étude loi Barnier

p.8 : Corriger la mention « effacées » au-dessus de la carte, qui porte à confusion.

