



LE PRÉSIDENT

Dossier suivi par Sarah BLANCHET
Tél. : 01 64 14 72 43
sarah.blanchet@departement77.fr
Nos réf. : D24-011329-DADT
Réf. A/R : 1A 170 794 52 821

Monsieur Sinclair VOURIOT
Maire de Saint-Thibault-des-Vignes
Hôtel de Ville
1, place de l'Eglise
77 400 Saint-Thibault-des-Vignes

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Melun, le

10 SEP. 2024

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique

Commune de Saint-Thibault-des-Vignes

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département de Seine-et-Marne

Annexe technique - Janvier 2024

AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de Saint-Thibault-des-Vignes, **sous réserve de la prise en compte des remarques** suivantes. Certaines recommandations émises le 14 février 2024 ont été prises en compte, tandis que d'autres sont réitérées ci-dessous.

OBJET DE LA PROCÉDURE

Saint-Thibault-des-Vignes a prescrit la révision générale de son PLU le 26 juin 2020. La commune a arrêté une première fois son PLU par délibération le 16 novembre 2023 puis une seconde fois le 30 juillet 2024 suite aux remarques des PPA.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 3 axes :

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

La Commune a arrêté **16 Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) :

11 sectorielles :

- OAP n°1 : ZAC Centre-Bourg
- OAP n°2 : Rue de Lagny
- OAP n°3 : Chemin des Foures (en lotissement)
- OAP n° 4 : Parc du Château
- OAP n° 5 : Ouest A104
- OAP n° 6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade »
- OAP n° 7 : Cadran nord-est et nord-ouest du « carré de l'esplanade »
- OAP n° 8 : Secteur situé entre la RD 418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg
- OAP n° 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin en cours de mutation
- OAP n°10 : Secteur comprenant l'ancien garage Citroën
- OAP n°11 : Entrée de ville (École des compagnons)

5 thématiques :

- OAP n°12 : OAP Patrimoine bâti
- OAP n°13 : OAP Densité
- OAP n°14 : OAP Trame verte et bleue
- OAP n°15 : OAP Paysage et patrimoine naturel
- OAP n°16 : OAP Biodiversité

REMARQUES DU DEPARTEMENT

1/ ROUTES DEPARTEMENTALES

Volet « Déplacements » - Rapport de présentation

Il est rappelé que la **RD 934 est classée Route à grande circulation (RGC) au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010**. Cette information doit être formellement reprise au **Rapport de présentation. Dans le règlement écrit et graphique** (zones A et N), la règle d'inconstructibilité devra être indiquée et apparaître, de part et d'autre de la RD 934, sur une largeur de 75 m depuis l'axe de la chaussée.

Pour rappel, seule la réalisation d'une étude dite « Amendement Dupont » peut justifier de déroger ponctuellement à cette règle.

Covoiturage

Dans le contexte théobaldien, cette question aurait pu être étudiée via **l'identification de stationnements réservés aux covoitureurs sur les parkings de la Commune**. Pour rappel, le Département soutient, dans le cadre du Schéma départemental de stations multimodales de covoiturage, le covoiturage solidaire (pose de signalisation de police et directionnelle à destination des usagers).

Impacts des OAP sur le réseau routier départemental

Il est rappelé que **l'ensemble des aménagements prévus sur le réseau routier départemental** (piquages et accès, création de liaisons modes actifs, paysage) devront être conçus, par les aménageurs, **en concertation avec les services de la Direction des routes, dont l'Agence routière départementale de Meaux-Villenois (ARD - 1 Rue des Raguins 77124 VILLENOIS), gestionnaire de la voirie départementale**.

Aussi, il est demandé que les **périmètres des OAP concernées intègrent les emprises routières départementales**, sur lesquelles les aménageurs porteront et financeront les aménagements, validés par la Direction des routes.

En effet, 6 projets seront soumis à l'accord de cette dernière :

- **OAP n°1 « ZAC Centre-Bourg »** (650 logements, commerces) :
Le projet est principalement desservi par le réseau routier communal. La RD 934 traverse le secteur, sans accès à la ZAC. Une **« étude de franchissement piétons-cycles »** au-dessus de la RD 934 est projetée.
- **OAP n°5 « Ouest A104 »** (parc photovoltaïque, économique, aire d'accueil et zone naturelle et paysagère) :
Le **carrefour d'intersection entre la rue Léo Lagrange et la RD 10p**, au sud de l'OAP, est aujourd'hui géré par un feu tricolore. Son fonctionnement sera significativement modifié par les flux induits par la voie de desserte interne de l'OAP, celle-ci étant par ailleurs doublée d'une promenade piétonnière et cyclable.

Il est à noter que la DR étudie d'ores-et-déjà l'aménagement d'un giratoire à ce carrefour.

- **OAP n°7 « Cadrans Nord-Est et Nord-Ouest du carré de l'esplanade »** (activité, services) :

L'OAP est traversée par la RD 418, avec des accès prévus vers l'ouest et vers l'est de cette dernière. Conformément aux solutions évoquées lors de la réunion de travail du 20 décembre 2022, **seul le piquage Ouest sera autorisé**, pour faciliter l'accès au programme hôtelier.

En effet, l'espace est trop contraint pour créer un accès sécuritaire en sortie du giratoire RD10p x RD 418 x rue R. Cassin : l'emprise disponible est d'une soixantaine de mètres après le giratoire, dont 30 mètres sont dédiés à un plateau pour la traversée de la RD 418 par les modes actifs. En outre il existe un piquage 60 m plus au nord.

Il est demandé de modifier le schéma de l'OAP en fonction des remarques précédemment formulées :

- conserver le **piquage vers l'ouest, en le translatant au nord en limite de « l'espace vert boisé », afin de l'éloigner du plateau ;**
- **remplacer le piquage vers l'est, optionnel, par un principe d'accès depuis la RD 35a** (chemin existant au sud de la zone d'activité limitrophe).

- **OAP n°8 « Secteur situé entre la RD 418 et la limite de la ZAC centre-bourg »** (équipements, activités, commerces) :

Le site est bordé à l'ouest par la RD 418 et au sud par la RD 934. Le projet sera desservi par les deux accès existants sur la RD 418 : un tourne-à-droite et le **giratoire RD 418 x Rue des Vergers**. Si le **piquage de cette dernière sur le giratoire doit rester le même**, son tracé pourra être rectifié dans l'OAP.

Un principe de continuité routière (« liaison circulée à créer ») avec la ZAC Centre-Bourg, à l'Est, permettra de relier les différents quartiers. Il convient que **l'aménageur de l'OAP produise une étude trafic qui présente les flux attendus, à moyen terme, sur cette voie nouvelle desservant les OAP n°s 1 et 8 par la RD 418**. Cette étude déterminera l'opportunité d'un élargissement des voies d'entrée et de sortie du giratoire, pour garantir la fluidité du fonctionnement de celui-ci.

- **OAP n°10 « Secteur comprenant l'ancien garage Citroën »** (13 LLS, résidence sénior, équipement) :

L'accès au site s'effectuera depuis la RD 418 (av. du G^{al} Leclerc). Un aménagement de carrefour est prévu, en option. Le piquage sur la RD 418 devra être dimensionné pour les flux et gabarits des véhicules attendus et positionné afin de garantir la visibilité nécessaire pour tous les mouvements.

Un principe de liaison automobile étant inscrit vers la commune limitrophe de Lagny-sur-Marne, la Commune est invitée à travailler en concertation avec cette dernière afin d'aboutir à une **vision partagée des différents carrefours et piquages de la RD 418**.

- **OAP n°11 « Entrée de ville (Ecole des Compagnons) »** :

L'objectif principal de cette OAP est d'améliorer l'entrée de ville, à l'intersection des RD 418 et RD 217b (limite Bussy-Saint-Martin).

L'accès véhicules au site, déjà existant, s'effectue par cette dernière (rue de Guermantes). En revanche, l'aménagement « mail paysager et percée visuelle », donnant sur la RD 418, sera strictement réservé à l'usage des modes actifs : il est rappelé qu'aucun accès aux véhicules motorisés ne sera autorisé sur la RD 418.

Emplacements réservés (ER)

Deux ER entrent en interaction avec le réseau routier départemental. L'ER 9 « **ALIGNEMENT RER V (Boucle vélo) Circulation douce** » et l'ER 10 « **ALIGNEMENT RER V (Boucle vélo) Circulation douce** » : situés sur les emprises de la RD 934, à destination du VIF, **ces ER doivent être supprimés. En effet, le domaine public routier départemental ne peut pas être visé par un emplacement réservé.**

2/ BATIMENTS DEPARTEMENTAUX

Le Département gère le collège Léonard de Vinci en zone UC.

L'article UC 11.1.3.4 indique qu'en limite séparative la hauteur sera de **1,70m** maximum.

Le programme des collèges de Seine-et-Marne prévoit que **les clôtures soient de 2m minimum**. Par ailleurs, dans le cas d'Études de Sureté et de Sécurité Publique (ESSP) obligatoires pour certaines opérations de collège, il est commun d'avoir des prescriptions allant jusqu'à 2,50 m. **Il conviendrait donc de prévoir une exception pour les clôtures des équipements publics**, scolaires notamment, ou d'autoriser une hauteur à 2 m et de prévoir une exception en cas de prescriptions liées à une Études de Sureté et de Sécurité Publique (ESSP).

L'article UC 11.3 prévoit une place de stationnement pour 10 élèves. Ce ratio va au-delà de ce que le programme d'un collège prévoit. Il est demandé **d'assouplir cet article** pour les établissements d'enseignement secondaire et de prévoir un ratio d'une place de stationnement pour **15 élèves**.

3/ ENVIRONNEMENT

Eau

Cours d'eau

Il est demandé d'intégrer les remarques suivantes en fonction des pièces visées :

Dans le RP I :

- Page 121 : pour la **cartographie des cours d'eau**, se référer à la carte réglementaire établie par la DDT, qui émane de l'application de la loi sur l'eau, accessible au lien suivant : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=90b0aa34-dca0-45d4-8eb9-c2f30cea1152>
- Page 131-132 : les **classes d'alertes de la DRIEAT** ont été mises à jour en 2021 pour passer à 4 classes A, B, C et D (ZH DRIEAT).

Dans le RP II :

- Page 62 : il est précisé que le concept de l'OAP n°5 repose sur des éléments programmatiques et des faisabilités techniques liées aux contraintes. Cependant, l'OAP 5, située dans la zone ZAC de Saint-Thibault-des-Vignes du PPRI, se trouve dans une **zone inondable** à la crue centennale, comme indiqué par l'aléa PPRI et la carte des ZIP ZICH. Les niveaux d'inondation potentiels varient de 1.5 à 2m pour les espaces techniques, de 0.5 à 1m pour la zone de développement économique et de 1 à 1.5m pour l'aire d'accueil.
 - Dans ce cadre réglementaire, il est nécessaire de justifier des mesures "**éviter, réduire, compenser**" mises en place dans le cadre de ce projet, pour limiter le risque inondation en lien avec ces aménagements (réduction de l'aléa, réduction de la vulnérabilité des enjeux et de leur exposition à l'aléa, gestion des eaux pluviales, etc.).
 - Un **plan de continuité des activités** doit être prévu pour justifier de l'aménagement de la zone.
 - Concernant les aménagements des berges de la Marne, il est recommandé qu'ils soient réalisés en continuité de ceux portés par la CAMG, notamment sur les volets écologiques (liaison avec Lagny-sur-Marne, Montévrain, etc.).
- Page 66 : les espaces verts et paysagers de l'OAP 7 devront être aménagés en lien avec les **berges de la Gondoire**. Cette démarche inclut de définir l'espace de la ripisylve et les espèces qu'elle accueille. Il aurait été opportun de prévoir une gestion des eaux pluviales visant à ne pas augmenter, voire à atténuer, le risque inondation par débordement du ru de la Gondoire.

Dans le RP III :

- Page 28 : comme pour le rapport de présentation partie I page 108, la **cartographie des cours d'eau réglementaire serait plus pertinente**.
- Page 74 : le SDAGE actuellement en vigueur est le **SDAGE Seine-Normandie 2022-2027**, adopté par le comité de bassin le 23 mars 2022 et approuvé par arrêté publié le 6 avril 2022 au journal officiel. Il peut être consulté sur le site de l'AESN (<http://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>). Il est essentiel de **se référer aux 5 grands enjeux et orientations du SDAGE**.

Les recommandations de l'AESN pour les documents d'urbanisme peuvent être trouvées sur <https://www.turbeau.eau-seine-normandie.fr/parcours-guide/> avec notamment la thématique "lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur et renaturer" pour la question de la gestion des eaux pluviales à la source et perméabilité des sols.

Pour le paragraphe sur la qualité des eaux, si l'état des masses d'eaux a évolué, se référer au dernier état des lieux de 2019. En ce qui concerne les documents supra-communaux, outre le PPRI et le SDAGE, il est crucial de **mentionner le PGRI du bassin Seine-Normandie 2022-2027**, approuvé le 03 mars 2022 et publié au Journal Officiel le 08 avril 2022.

- Page 106 : pour les indicateurs de suivi "prévenir les risques", il peut être ajouté le nombre **d'ERP exposés au risque d'inondation**, la **superficie de zone d'expansion des crues** préservée et/ou restaurée.

Dans les OAP :

- Page 38 : afin d'abaisser la **surface d'imperméabilisation** que représente au total le projet d'OAP, il est préconisé la mise en place de stationnements perméables.
- Page 39 : la prescription "Les propositions d'aménagement prennent en compte les risques d'inondation et une intention particulière est à apporter à la gestion des eaux" mériterait d'être détaillée et illustrée, afin de guider les différents porteurs de projet sur ce secteur.

Eaux pluviales

Dans le RP III :

- Page 78 : il est recommandé d'annexer le schéma d'assainissement (y compris eaux pluviales) **au PLU**.

Pour les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » : concernant les eaux pluviales, le SDAGE recommande de **prévoir des mesures ERC pour les surfaces nouvellement imperméabilisées**. Son orientation fondamentale 3 (Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles) **traite des rejets urbains par temps de pluie** et préconise aux collectivités territoriales de :

- Compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées à **150 % en milieu urbain** et **100 % en milieu rural**, de préférence sur le même bassin versant. Priorité à la désimperméabilisation des zones déjà construites et à l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.
- Veiller à :
 - évaluer, hiérarchiser, et saisir les possibilités de dé-raccordement des eaux pluviales,
 - examiner les possibilités de renaturation des espaces artificialisés, notamment les espaces « collectifs » dont les fonctions pourraient supporter une désimperméabilisation,
 - désimperméabiliser les espaces libres du domaine des collectivités (routes, cours, places, voiries, etc) et encourager et accompagner les particuliers à des actions similaires.

Dans le PADD, il est préconisé d'ajouter :

- Page 7 (défi 1) : une mention à **la trame brune** (les sols).
- Page 11 (défi 17) : une mention claire à **la gestion intégrée des eaux pluviales** et l'objectif de **favoriser l'infiltration** à la parcelle.
- Page 16 (défi 24) : un examen des potentialités de désimperméabilisation sur la commune.

Dans le règlement :

- Le règlement du PLU impose un coefficient d'emprise au sol. Ce type de coefficient ne prend pas en compte certains types d'aménagements imperméables, tels que les cours, espaces de stationnement, terrasses non sur-élevées... Pour atteindre l'objectif voulu en matière de réduction de l'imperméabilisation, **un coefficient de pleine terre serait plus pertinent.**
- Concernant le stationnement et notamment **la gestion des eaux pluviales sur les parkings** : il serait utile de préciser que les parkings doivent être dans la mesure du possible **perméables**. Ceci est le cas dans l'ensemble des zones où des espaces de stationnement sont prévues, y compris dans les OAP.

Agriculture et forêt

Dans le RP I :

- Page 143 : **Il est nécessaire d'ajouter une légende au schéma du zonage du PPEANP**, avec une mention à celui-ci explicite dans l'évaluation du PLU. Il est aussi important de **préciser que le plan a été créé par délibération du Conseil général** le 21 décembre 2012 pour Saint-Thibault-des-Vignes, mais que la CAMG gère désormais le plan d'action.

Dans le PADD :

- Axe 1 - priorité 1 : il serait opportun de **citer le PPEANP**, notamment, en ce qui concerne les **enjeux agricoles**. Les fonctionnalités de circulation pourraient être figurées sur **un schéma des circulations préférentielles des convois agricoles**, en lien avec les aspects déjà évoqués sur le réseau viaire dans le RP I p.51.

Dans le plan de zonage :

- Les surfaces toujours en herbe (jachères et prairies permanentes ou de 5 ans au moins) sont habituellement plutôt classées en N, tandis que les cultures et les prairies temporaires seraient en A. Les implications réglementaires en termes de constructions peuvent être déclinées au cas par cas avec un **sous-zonage**.

Dans les OAP :

- Seule l'OAP 1 précise un ordre de grandeur de densité d'habitat (20 logements par ha). Il serait intéressant **d'élever cette valeur à 25-30**, et de **préciser un ordre de grandeur pour les OAP 2 à 4**. L'application de la séquence ERC et du concept du ZAN pourrait être mieux justifiée, même si le PLU est peu concerné par l'extension sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Biodiversité

Biodiversité

Dans l'OAP 1, il aurait été opportun de **viser le plus faible impact possible sur la biodiversité en place**, en prescrivant le maintien des vieux arbres et des inventaires poussés de la part du ou des pétitionnaire(s). Une aide auprès de l'organisme Seine-et-Marne Environnement peut être sollicitée dans ce cas de figure.

Dans l'OAP 5, le terme d' « excellence écologique » doit être suivi **d'effets concrets** : plus-value pour la biodiversité, restauration des corridors écologiques, recréation de milieux (etc).

Gestion des espèces invasives

A la page 137 du règlement, il est préconisé que "Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. Les plantations devront être constituées d'essences locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales ou fruitières dans les nouvelles plantations."

Cette recommandation, inscrite en secteur Nzh, devrait **s'appliquer à toute zone N**, et même, dans le cadre des orientations du PADD (objectif de préservation de la biodiversité), sur tout le territoire, afin de limiter l'expansion des espèces déjà présentes, et éviter l'installation de nouvelles espèces émergentes.

Le rapport de présentation de la commune énumère les espèces invasives sans mention de **gestion ou d'objectif de limitation** dans le PADD ni l'**OAP TVB, absente**.

De la même manière que pour les essences locales, la commune peut annexer une liste d'espèces invasives référencées, issue des travaux de Seine-et-Marne Environnement ou du CBNBP :

https://cbnb.mnhn.fr/cbnb/ressources/telechargements/Wegnez_2022_Plantes_exotiques_envahissantes_Ile_de_France.pdf (page 9)

Plusieurs espèces exotiques envahissantes végétales ont été observées sur la commune, la liste est accessible en suivant ce lien <https://cbnb.mnhn.fr/cbnb/communeAction.do?action=inv&cdInsee=77438> ; il est aussi possible d'avoir accès à la localisation des observations (faune et flore invasive) : <https://geonature.arb-idf.fr/atlas/commune/77438> .

Des fiches d'aides à la reconnaissance des espèces exotiques les plus impactantes référencées sur le Département sont accessibles via ce lien : <https://eau.seine-et-marne.fr/fr/fiches-techniques-de-leau>.

Pour aller plus loin, voici des recommandations lors de travaux publics : https://www.tela-botanica.org/wp-content/uploads/2019/10/leguide_v5-eee_chantiers_compressed.pdf.

Ce guide comprend notamment des fiches concernant la **gestion d'espèces invasives** dont celles observées sur la commune telles que les Buddleia de David, Robinier faux acacia, Renouée du Japon, Sénéçon du Cap et Sumac de Virginie.

Climat, énergie et nuisances

Climat, Energie

Il aurait été pertinent d'ajouter au RP un **bilan local des évènements marquants** (tempêtes, sécheresses, inondations) sur les cinquante dernières années en répertoriant les secteurs et activités touchés et l'ampleur des dégâts, dans la perspective de justifier le PADD (Orientation « prévenir les risques naturels »).

Pour améliorer le PADD, il est recommandé **d'inclure les enjeux liés au bâti**, en particulier en relation avec les **défis 12 et 13**, qui concernent la préservation de l'architecture locale remarquable et du tissu urbain traditionnel. Des orientations spécifiques, telles que **la promotion de la performance énergétique du bâti à l'échelle de l'aménagement**, peuvent être intégrées. Par ailleurs, pour répondre au

défi 25, l'ajout d'orientations relatives à **l'implantation de végétaux** pour favoriser le bioclimatisme et **lutter contre les îlots de chaleur urbains**, un enjeu identifié dans le rapport de présentation, serait pertinent.

Nuisances liées aux déchets

Le règlement, bien que ne les autorisant pas explicitement, n'interdit pas non plus explicitement les exhaussements en zones A et N (excepté en zones N dans la bande de 10m autour d'un cours d'eau et en Nzh et An où ils sont totalement interdits). Ceci rend possible les projets d'aménagements impliquant des stockages de déchets inertes, déjà nombreux en Seine-et-Marne et pouvant engendrer des nuisances (par le trafic poids lourd notamment).

Les PREDIF, PREDEC (etc). ont été remplacés par l'unique **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets**, adopté par le Conseil régional en novembre 2019.

