

Conseil régional

**Le vice-président**

Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF Environnemental



Saint-Ouen-sur-Seine, le 13 SEP. 2024

**MONSIEUR SINCLAIR VOURIOT  
MAIRIE DE SAINT-THIBAULT-DES  
VIGNES  
PLACE DE L'EGLISE  
77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES**

Réf : CR/POLAT/DADT/N°D24-CRIDF-000300

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 20 novembre 2023, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté par le conseil municipal du 16 novembre 2023.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations régionales en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

En matière de développement des transports, votre projet de PLU propose de mutualiser les parkings et de créer la gestion partagée des places de stationnement dédiées aux logements et aux activités. Il propose également de renforcer les liaisons piétonnes et vélos entre les espaces urbains et d'aménager les cheminements piétons en y intégrant les normes de déplacement des personnes à mobilité réduite. Ces mesures contribuent à favoriser les mobilités douces.

En matière d'équilibre territorial, votre projet de PLU développe un projet urbain ambitieux par le biais de onze OAP sectorielles et participe à l'effort de construction régional, avec comme objectif de réaliser 1 452 logements entre 2020 et 2035, dont 900 sur la période 2023-2035, entraînant une augmentation de plus de 4 000 nouveaux habitants d'ici 2035.

En matière de préservation de l'environnement, votre projet de PLU met en œuvre l'ensemble des mesures que l'on peut attendre concernant la prévention des risques et des nuisances. Comme vous le précisez dans votre projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la « *sauvegarde et l'augmentation du taux de boisement est un objectif majeur* » et « *les berges de la Marne constituent des espaces naturels qui nécessitent d'être mis en valeur.* » De même, vous indiquez que « *les activités agricoles nécessitent d'être soutenues afin d'assurer leur pérennité.* » Ces objectifs vertueux visent à conforter un cadre de vie équilibré entre espaces urbains et espaces ouverts.

Conseil régional

2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Tel : 01 53 85 53 85

[www.iledefrance.fr](http://www.iledefrance.fr)

Toutefois, si votre projet de PLU affiche de fortes ambitions en matière de préservation et de valorisation de l'environnement, il gagnerait à les décliner plus finement à l'échelle des nombreuses OAP proposées, car certaines OAP sont susceptibles de nuire à la préservation de l'environnement et de la biodiversité :

- la densification de la partie sud de l'OAP n°1 située au-delà de la RD 934 envisage 160 logements aux franges du vallon de la Gondoire (site inscrit) ;
- à proximité de l'île-de-loisirs de Vaires-Torcy, l'OAP 5 prévoit le développement d'un site d'excellence écologique, en vue d'accueillir principalement un parc photovoltaïque et des espaces pour les activités d'économie circulaire de compostage, dans un corridor écologique ;
- sur un secteur plus au sud, l'OAP n°7, longe le ru de Gondoire, et devra en préserver les abords.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référente territoriale** : Corinne SAGUES-PUPPO, direction de l'aménagement durable du territoire, corinne.sagues-puppo@iledefrance.fr

### **Observations et analyse des services de la région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes (77)**

Population (2019) : 6 354 habitants  
Superficie : 462,38 hectares  
Emploi (2013) : 3 847 emplois  
Parc de logements (2013) : 2 370 logements

Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune fait partie de l'entité « *agglomération centrale* » qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts. La commune appartient à la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire (20 communes, 108 133 habitants en 2020), qui a approuvé le 7 décembre 2020 un SCoT pour l'ensemble de son territoire.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le territoire se caractérise par une extension du village-bourg avec une majorité d'habitat individuel (63,5 % des logements), des zones d'activités tout au long de la francilienne et des espaces agricoles et naturels, le long du ru de la Gondoire et du ru de la Brosse.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se structure autour de trois axes : protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysager ; diversifier l'offre qualitative de logements et améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements ; développer les activités économiques et les équipements intergénérationnels, éducatifs, sportifs et culturels.

Le projet de PLU comprend onze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : quatre OAP sur les six OAP déjà existantes dans le précédent PLU sont révisées et cinq nouvelles sont créées (n°7, 8, 9, 10 et 11).

Les OAP n°2 (zone « UD »), n°3 (zone « UD »), n°4 (zone « UA »), n°8 (zone « UE »), n°9 (zone « UE »), n°10 (zone « UD ») et une partie de l'OAP n°1 (zone « 1AU ») sont classées en majorité en zones urbaines du projet de PLU. Les parties de l'OAP n°1 (zone « 1AU ») au sud de la RD934 sont en grande partie sur des bois et forêts, donc en extension, et l'OAP n°5 (zone « N ») occupe un espace semi-naturel sans que la surface ne soit indiquée.

Plus de la moitié de ces OAP est dédiée à des programmes de logements qui s'inscrivent dans des assiettes foncières dont la forme urbaine et les dessertes prévues ne contribuent pas une utilisation rationnelle de l'espace. De même, au regard des objectifs affichés dans le projet de PLU en matière d'environnement, la grande majorité de ces OAP gagnerait à mieux identifier les cœurs d'ilots plantés à conserver et les alignements d'arbres à préserver en vue de mieux valoriser ces espaces naturels et favoriser le maintien de la biodiversité à l'échelle locale.

Une OAP thématique est dédiée au « *patrimoine et paysage* » qui comprend le patrimoine bâti à protéger ainsi que les éléments paysagers à sauvegarder et à mettre en valeur : une liste de 51 bâtiments est précisée, essentiellement des maisons, et les éléments paysagers à sauvegarder et à mettre en valeur sont présentés sur le plan de zonage.

#### 2 – Environnement et développement durable

La commune dispose d'un patrimoine paysager et environnemental riche qu'il convient de préserver et de mettre en valeur sachant qu'en 2012, la part des espaces agricoles était de 11,90% et celle des espaces boisés et naturels de 18,80%. Le territoire est notamment concerné par quatre zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Le projet de PLU propose de nombreuses mesures en vue de préserver les espaces ouverts et le patrimoine, notamment dans l'OPA thématique qui lui est dédiée, mais qui sont toutefois fragilisées dans quelques OAP, notamment la densification de la partie sud de l'OAP n°1 au sud de la RD 934 qui envisage la réalisation de 160 logements au sein de deux opérations qui

fragilisent les franges du vallon de la Gondoire (site inscrit). De même, le corridor écologique mériterait d'être précisé sur le plan de principe d'aménagement de l'OAP n°5 qui doit accueillir plusieurs destinations à la fois du développement économique, un parc photovoltaïque, une aire de grand passage des gens du voyage. A noter également les deux OAP n°2 et n°3 qui prévoient la suppression de tous les arbres d'un cœur d'îlot alors que plusieurs objectifs du projet de PLU consistent à protéger les cœurs d'îlot.

S'agissant des deux OAP n°6 (déjà réalisée) et n°7 (à venir), cette dernière longe le ru de la Gondoire, elles impactent un secteur à la jonction entre le vallon de la Gondoire et la vallée de la Marne, identifié au schéma directeur comme une continuité d'espace ouvert à renforcer.

S'agissant de l'OAP n°4 « *parc du château* », qui prévoit l'aménagement de la place de l'église, des connexions piétonnes et paysagères avec la ZAC centre-bourg et le déménagement de la mairie, il est également prévu de réaliser un parking collectif et 120 logements au sein du parc actuel. Localisée dans ce même secteur, l'église Saint-Jean-Baptiste étant partiellement classée et inscrite, cette opération est impactée par un périmètre monument historique. Aussi, les atouts paysagers et patrimoniaux de cette assiette foncière en cœur de ville mériteraient d'être mieux valorisés.

### 3 – Développement économique

Le projet de PLU est ambitieux et prévoit de nombreuses mesures pour soutenir l'activité économique, ce qui est conforme au schéma directeur, notamment avec l'OAP n°8 avec la création de nouveaux programmes immobiliers comprenant en rdc des restaurants et des enseignes commerciales, la volonté de conforter l'attractivité du centre ancien et d'y développer les services et commerces de proximité ou encore celle de développer le tourisme durable.

### 4 – Mobilités et transport

La gare la plus proche du centre-ville est celle de Lagny-Thorigny située au-delà de la Marne. Aussi, la gare RER A de Torcy, qui relie Paris et Marne-la-Vallée Chessy, est la gare la plus utilisée par les habitants de la commune. La ville dispose d'une très bonne desserte par le réseau autoroutier A104 (la Francilienne par laquelle la commune est directement reliée à l'autoroute A4), et par deux échangeurs. Le territoire ne comprend pas de réseau cyclable continu et maillé.

Le projet de PADD prévoit de favoriser les mobilités actives et plusieurs projets sont cités (passerelle sur les deux rives de la RD 934, un projet de TCSP sur la RD418).

### 5 – Logement

Le PADD prévoit, en 2035, un maximum 10 000 habitants et 3 950 logements, dont 3 750 considérés comme résidences principales. Cette projection est fondée sur la tendance actuelle et les projets en cours et prévus.

Pour répondre à cet objectif, le projet PLU permet la réalisation de 1 452 logements entre 2020 et 2035, dont la livraison de 552 entre 2020 et 2023 et 900 pour la période 2023-2035 (dont 90 sociaux) ainsi qu'une résidence sénior de 100 unités. Les nouvelles constructions de logements sont principalement programmées dans les espaces déjà urbanisés, notamment dans les trois secteurs de la ZAC du Centre-Bourg (644 logements).