

# ENQUETE PUBLIQUE

Préalable à la révision générale du PLU de la Commune de  
**SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES**  
(Seine-et-Marne)



Figure 1 : Saint-Thibault-des -Vignes

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

### ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 18 NOVEMBRE AU MERCREDI 18 DECEMBRE 2024

MANUEL GUILLAMO  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

JANVIER 2025



# SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DE L'ENQUETE</b> .....	<b>6</b>
1.1 OBJET DE L'ENQUETE :.....	8
1.1.1 <i>Préambule, Nature, caractéristiques, situation administrative et accès par les transports.</i> .....	8
1.1.1.1 Préambule.....	8
1.1.1.2 Nature.....	8
1.1.1.3 Caractéristiques.....	8
1.1.1.4 Situation administrative.....	10
1.1.1.5 Données urbaines :.....	11
1.1.2 <i>Le maître d'ouvrage</i> :.....	12
1.1.3 <i>Origines de la mise en œuvre</i> :.....	13
1.1.4 <i>Etendue de la Révision</i> .....	14
1.1.5 <i>Sur le choix de la procédure</i> :.....	16
1.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE.....	20
1.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE SON SUPPLEANT :.....	21
1.4 MODALITES DE L'ENQUETE :.....	21
1.4.1 <i>Modalités de l'arrêté</i> :.....	21
1.4.2 <i>Liste des PPA ( Personnes Publiques Associées), consultées</i> :.....	22
1.5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :.....	23
1.6 DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES ET/OU MIS A LA DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :.....	23
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
2.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :.....	25
2.1.1 <i>Les affichages légaux</i> :.....	25
2.1.2 <i>Les parutions dans les journaux</i> .....	25
2.1.3 <i>Les autres mesures de publicité</i> .....	26
2.2 LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES :.....	26
2.2.1 <i>La concertation préalable</i> :.....	26
2.2.2 <i>La consultation administrative</i> :.....	26
2.3 EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	27
2.4 RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET VISITE DU SITE.....	27
2.5 REUNION DE SYNTHESE.....	27
2.6 ORGANISATION PRATIQUE DE L'ENQUETE.....	28
2.7 PERMANENCES.....	28
2.7.1 <i>Organisation des permanences</i> :.....	28
2.7.2 <i>Recueil des Registres et courriers</i> .....	28
2.7.3 <i>Bilan comptable</i> .....	29
2.7.4 <i>Réunion publique</i> .....	29

<b>3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS</b> .....	30
3.1 RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS ECRITES ET COURRIERS RECUEILLIS AUX REGISTRES AU 2 JUN 2022 : .....	31
3.1.1 <i>Récapitulatif des observations écrites ou courriers recueillis aux registres en Mairie</i>	31
3.2 RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ( PPA ) AYANT REPONDU.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.3 QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	161



## Abréviations

**CAMG** : Communauté d'agglomération Marne et Gondoire

**CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ancienne CDCEA)

**EBC** : Espace boisé classé

**ENS** : Espace naturel sensible

**EPT** : Établissement public territorial

**ER** : Emplacement réservé

**ERC** : Séquence « éviter – réduire - compenser »

**Insee** : Institut national de la statistique et des études économiques

**MGP** : Métropole du Grand Paris

**MOS** : Mode d'occupation des sols (inventaire numérique)

**MRAe** : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

**OAP** : Orientations d'aménagement et de programmation

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables

**PCAET** : Plan climat-air-énergie territorial

**PDUIF** : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France

**PEB** : Plan d'exposition au bruit

**PLD** : Plan local de déplacements

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**PPRI** : Plan de prévention des risques d'inondation

**RD** : Route départementale

**RP** : Rapport de présentation

**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale

**Sage** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

**Sdage** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

**Sdrif** : Schéma directeur de la région Île-de-France

**STECAL** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

**SRCE** : Schéma régional de cohérence écologique

**SRCAE** : Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie

**Zico** : Zone importante de conservation des oiseaux

**Znieff** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

**ZPS** : Zone de protection spéciale

# Liste des Annexes

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

**Annexe 1** : Lettre de saisine

**Annexe 2** : Décision du Tribunal administratif

**Annexe 3** : Arrêté municipal du 21 Octobre 2024

**Annexe 4** : Délibération du Conseil municipal

**Annexe 5** : 1° Insertion dans les journaux le 19 et 20 octobre 2024.

**Annexe 6** : 2° Insertion dans les journaux le 20 novembre 2024.

**Annexe 7** : Certificat d'affichage.

**Annexe 8** : Procès-verbal de synthèse et récépissé de remise.



# **1.PRESENTATION de L'ENQUETE**

## **1.1 Objet de l'enquête :**

La présente enquête publique porte sur le projet de :

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Thibault-des-Vignes (Seine-et-Marne).** Le projet de révision du PLU comporte 3 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.

### **1.1.1 Préambule, Nature, caractéristiques, situation administrative et accès par les transports.**

#### **1.1.1.1 Préambule**

Le Maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête est M. le Maire de Saint-Thibault-des-Vignes.

Le lieu de consultation du dossier par le public est la Mairie de Saint-Thibault-des-Vignes :  
Place de l'Église  
77400 Saint-Thibault-des-Vignes.

#### **1.1.1.2 Nature**

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

Le PLU de 2015 prévoit l'implantation de terrains familiaux destinés aux gens du voyage à proximité de l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée à l'ouest de l'autoroute A 104. Or cette localisation s'avère peu pertinente après réflexion. Aussi, la commune de Saint-Thibault-des-Vignes a-t-elle recherché un autre espace pour accueillir ces terrains familiaux.

Le PLU comprend un vaste secteur Ne dans la zone naturelle d'une superficie de 1,4 ha destiné à l'accueil d'un équipement culturel d'intérêt régional. La superficie de ce secteur étant très importante, il est possible, tout en permettant la réalisation de l'équipement d'intérêt régional, d'implanter les terrains familiaux sur ce site.

**Les principaux enjeux environnementaux** à prendre en compte dans le projet de modification du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes et dans son évaluation environnementale sont :

- **Enjeux liés à la trame bleue**
  - Préserver et restaurer le corridor Marne
  - Favoriser la création d'habitats pour la faune aquatique
  - Prendre en compte les orientations et le zonage du PPRI
  - Redonner sa place à la nature sur les berges de la marne
- **Enjeux liés à l'agriculture**
  - Maintenir les terres agricoles présentes sur le territoire

- Assurer une gestion de qualité des terres agricoles
- Connecter les espaces agricoles morcelés
- Créer des zones tampons entre les zones agricoles et les zones urbanisées
  
- **Enjeux liés aux sites d'intérêts écologiques**
  - Protéger les sites d'importances écologiques vulnérables (ENS) et d'en créer des nouveaux
  - Permettre les liaisons entre les ZNIEFF à l'Ouest de la commune et le territoire communal
  - Préserver les zones humides
  
- **Enjeux liés au changement climatique**
  - Être en adéquation avec les orientations liées au changement climatique
  - Adapter les risques en fonction des changements climatiques
  
- **Enjeux liés aux continuités écologiques**
  - Préserver les espaces participant aux continuités écologiques
  - Connecter ces différents espaces pour permettre la création de ces continuités écologiques
  - Augmenter les espaces paysagers à protéger
  - Maintenir le taux des Espaces Boisés Classés (EBC)
  
- **Enjeux liés aux réservoirs de biodiversité**
  - Rendre inconstructibles les sites d'intérêts majeurs
  - Assurer une gestion adaptée de ces espaces
  
- **Enjeux liés aux espèces faunistiques**
  - Maintenir les zones humides qui accueillent une population faunistique spécifique
  - Protéger les espèces d'intérêt patrimonial
  - Permettre la reproduction des espèces animales présentes
  
- **Enjeux liés aux déplacements**
  - Créer de nouvelles liaisons douces (piétons et cyclistes)
  - Améliore le déplacement et le stationnement des PMR

Le PADD présente **3 grandes orientations** qui concernent l'organisation de l'espace :

**Axe 1 - Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysager :**

*Priorité 1* - Sauvegarder et relier les éléments patrimoniaux, paysagers, naturels et agricoles ;

*Priorité 2* - Prévenir les risques naturels ou technologiques et réduire les nuisances et les pollutions.

**Axe 2 - Diversifier l'offre qualitative de logements et améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements :**

*Priorité 3* - Assurer le parcours résidentiel ;

*Priorité 4* - Améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements.

**Axe 3 - Développer les activités économiques et les équipements intergénérationnels, éducatifs, sportifs et culturels :**

*Priorité 5* - Maintenir et développer les activités économiques en optimisant le foncier et en renforçant la transition écologique ;

*Priorité 6* - Créer des équipements et aménager des espaces ouverts pour le développement durable.

Sur le respect des orientations définies par le PADD qui détermine le choix de la procédure : révision totale ou révision allégée (art.L.153-34/L.151-5 du CU.)

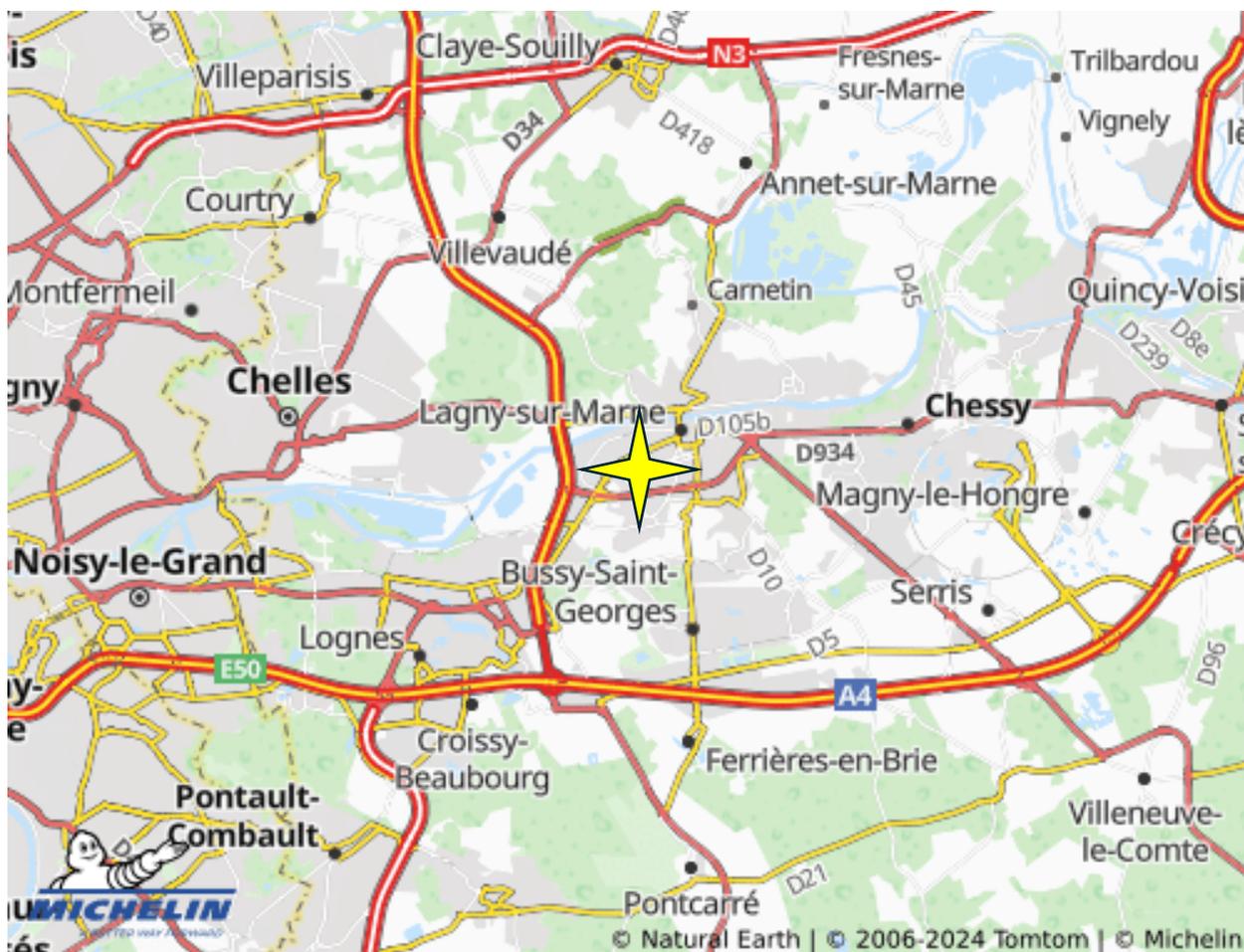
### 1.1.1.3 Caractéristiques

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

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

La population légale officielle de Saint-Thibault-des-Vignes est de 6 266 habitants. Ce chiffre date cependant de 2021. Si l'on prend en compte l'évolution moyenne de la démographie de Saint-Thibault-des-Vignes au cours des cinq dernières années, le nombre d'habitants serait de 6 228 personnes en 2024, donc en baisse de 3,55 % par rapport à 2011

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



**Figure 2 : Localisation de Saint-Thibault-des-Vignes**

#### 1.1.1.4 Situation administrative

Au nord Pomponne, au Nord-Est Lagny, à l'Ouest Vaires-sur-Marne à l'Est Gouvernes, au Sud Bussy-Saint-Martin et au Sud-Ouest Torcy.

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

Saint-Thibault-des-Vignes appartient à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG) avec les 17 autres communes : Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Chalifert, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Dampmart, Gouvernes, Guermantes, Jablines, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lesches, Montévrain, Pomponne et Thorigny-sur-Marne.

Saint-Thibault-des-Vignes bénéficie également d'importants atouts naturels qui en font un des maillons de la ceinture verte régionale : présence de zones humides avérées, de ZNIEFF, de zones inondables et la présence de corridors écologiques, un corridor des milieux ouverts à restaurer, un corridor de la sous-trame humide correspondant à la ripisylve de la Marne et en frange, un corridor de la sous-trame boisé à restaurer (cf. carte 4 du DOO du SCoT).

#### 1.1.1.5 Données urbaines

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

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

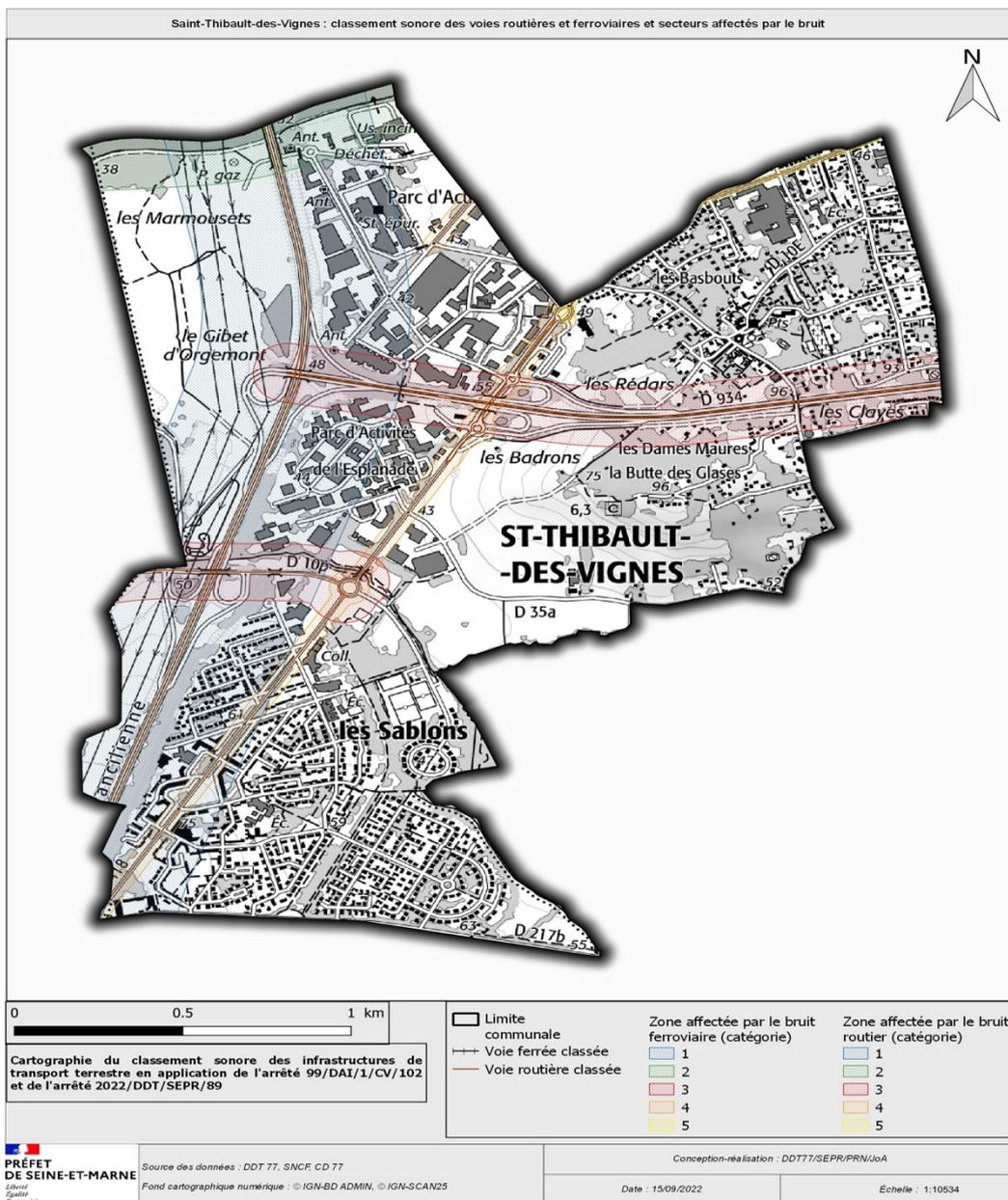
Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2004.

Le SCoT de Marne-et-Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020, 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 l'horizon 2030, dans les espaces urbanisés de 2013. Selon le même SCoT, le projet doit permettre d'attendre 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 toujours le SCoT, 82 logements ont été construits entre 2014 et 2017 dans les espaces d'habitat de 2013, ce qui demandait encore au 1<sup>er</sup> janvier 2018 a minima 155 logements à réaliser ; Le SCoT estime à 5,5 ha le potentiel de densification et indique 365 logements supplémentaires sont potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine que la période 2018-30. **Cela amènerait à un total de 5 650 logements en 2030, soit une densité de 21,2 logements/ha.**

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

*Le projet de PLU gagnerait grandement à clarifier son projet en matière d’habitat, notamment au travers de mesures permettant la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que le respect de 25 % de logements sociaux. Je recommande que la compatibilité du projet de révision du PLU avec le SCoT soit précisée notamment sur l’augmentation de la densité des espaces d’habitat.*



**Figure 3 : Principaux accès à Saint-Thibault-des-Vignes**

**1.1.2 Le maître d’ouvrage :**

Comme indiqué en préambule, c’est au Maître d’ouvrage (M. le Maire de Saint-Thibault-des-Vignes), place de l’Église 77400 Saint-Thibault-des-Vignes, auquel il appartient de s’assurer de la bonne mise à disposition au public, du registre d’enquête papier et électronique avec le dossier

de la modification, mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, pendant toute la durée de l'enquête (31 jours consécutifs) aux heures habituelles :

- les lundis, mardis et vendredis de 8h45 à 12h30 et de 14h à 17h30,
- le mercredi de 8h45 à 17h00,
- le jeudi de 14h00 à 17h00
- et le samedi de 8h45 à 12h00, au service d'urbanisme de l'hôtel de ville.

### 1.1.3 Origines de la mise en œuvre :

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

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2020, la Commune a décidé d'engager une procédure de révision générale de son document d'urbanisme. L'arrêt du projet de PLU a été voté le 30 juillet 2024

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le projet de révision PLU comporte 3 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.

A priori cette révision générale semble celle qu'il convenait de choisir, au regard de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme attendu, notamment, que :

- ❖ l'économie générale du PLU n'est pas remise en cause dans son PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable).
- ❖ Qu'il n'est pas envisagé de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres.
- ❖ Qu'aucun risque grave de nuisances n'est à craindre.
- ❖ Qu'il n'est pas porté atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux.

**Art L. 153.34 du code de l'urbanisme :** « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

#### 1.1.4 Étendue de la Révision

L'objet de cette révision générale du PLU prévoit à l'horizon 2035 la création de 1 000 logements en prévoyant une augmentation de la population de la commune de 6 300 à 9 000 habitants, soit une croissance de 42 % en dix ans. Une consommation foncière d'environ 25 hectares est programmée en lien avec cette production de logements, principalement dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de **Saint-Thibault-des-Vignes**, approuvé le 7 janvier 2015, a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 3 février 2017 et d'une modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2018. Les orientations qui ont été fixées dans le PLU à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont centrée sur 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 :

#### Commentaires du commissaire-enquêteur :

**Axe 1 :** montre que la commune comporte des enjeux écologiques qui entrent en conflit avec les nuisances, notamment routières et des risques (auxquelles le public s'est montré très sensible). Malgré tout, des opportunités, notamment en matière d'énergie, sont identifiées (usine d méthanisation, parc photovoltaïque<sup>1</sup>, réseau chaleur...) Cette dernière thématique est, me semble-t-il, abordée de façon incomplète dans le dossier de PLU.

**Axe 2 priorité 3 :** vise pour partie à assurer le parcours résidentiel. La commune comptait 2500 logements en 2018, dont 2360 résidences principales. Le PADD indique que 522 logements ont été livrés sur la période 2020-24 (dont 249 sociaux) et que 1027 à 1032 nouveaux sont à venir auxquels le public est majoritairement opposé.

---

<sup>1</sup> Cf l'observation n° 46 de l'Agence de Gestion Immobilière de l'Etat.



**Figure 4 : OAP n°7 Cadran Nord-Ouest du « Carré de l'esplanade »**

**Le projet de révision du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes a fait l'objet de deux évaluations environnementales** lors de son élaboration le 13 mars 2024 (n° MRAe APPIF -2024-021) et la seconde le 5 novembre 2024 (n° MRAe APPIF -2024-128). L'Autorité environnementale constate que les intentions portées par le PADD ne sont pas suffisamment traduites dans les dispositions régissant notamment les OAP. Elle remarque également que celles-ci ne sont pas toujours cohérentes à l'échelle de la commune.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- les milieux naturels, la biodiversité et les paysages ;
- les mobilités et pollutions associées (atmosphériques et sonores).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- d'étudier différents scénarios de croissance démographique, en évaluant leur vraisemblance et leur soutenabilité au regard des enjeux environnementaux du territoire et de reconsidérer en conséquence le choix de croissance retenu et le besoin en logements correspondant ;
- de réévaluer les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la biodiversité au regard des espaces naturels susceptibles d'être impactés par les projets d'aménagement en cours ou prévus, notamment la Zac « Centre bourg » ;
- d'intégrer dans le PLU des dispositions de protection fortes en faveur de la préservation des arbres et des espaces paysagers ;
- de revoir les dispositions du PLU applicables à proximité des axes routiers et ferroviaires afin

d'assurer une ambiance sonore répondant aux objectifs de santé préconisés par l'OMS.

### 1.1.5 Sur le choix de la procédure :

L'objet de cette révision générale du PLU prévoit à l'horizon 2035 la création de 1 000 logements en prévoyant une augmentation de la population de la commune de 6 300 à 9 000 habitants, soit une croissance de 42 % en dix ans. Une consommation foncière d'environ 25 hectares est programmée en lien avec cette production de logements, principalement dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Cette révision prévoit notamment l'évolution du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) axé autour de trois orientations (protéger l'environnement, améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements, développer les activités), la création de cinq OAP sectorielles et la modification de cinq des six OAP existantes. Quatre OAP thématiques sont également créées (« Trame verte et bleue », « Biodiversité », « Paysage » et « Densité ») et viennent s'ajouter à celle existante relative au patrimoine.

Le PLU révisé et approuvé le 7 janvier 2015 comportait six OAP :

OAP n° 1 : ZAC Centre-Bourg, à vocation d'habitat (28 ha dont 16 ha urbanisables, environ 650 logements, soit 39,5 logements/ha) ;

OAP n° 2 : Rue de Lagny (1,5 ha, 60 logements, soit 40 logements/ha) ;

OAP n° 3 : Chemin des Fourrés (0,8 ha, 15 à 20 logements, soit 18,75 à 25 logements/ha) ;

OAP n° 4 : Parc du Château (1,8 ha, 132 logements, soit 73 logements/ha) ;

OAP n° 5 : Ouest A104 ;

OAP n° 6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade » - Cette OAP a été réalisée.

L'OAP n°1 correspond à la ZAC Centre-Bourg. Son évolution est directement liée aux dossiers de la ZAC. Les OAP n°2, n°3, n°4 et n°5 nécessitent révision concernant le périmètre et les orientations. Par ailleurs, les projets futurs de la commune nécessitent la création de nouvelles OAP. Dans cette démarche, cinq OAP sont créées :

OAP n° 7 : Cadres nord-est et nord-ouest du « carré de l'esplanade », à vocation d'équipements ;

OAP n° 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg, à vocation mixte ;

OAP n° 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin, à vocation mixte ;

OAP n°10 : Secteur comprenant l'ancien garage Citroën (0,7 ha avec activités commerciales, 65 logements collectifs dont 16 sociaux et 75 unités de résidence senior, soit 93 logements/ha) ;

OAP n°11 : Entrée de ville (École des compagnons).



-  Limite communale
-  Périmètre de la ZAC Saint-Thibault (EPAMarne)
-  Périmètre de la ZAC Centre-Bourg (Aménagement 77)
-  Périmètre des OAP sectorielles

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Mairie, Aménagement 77, EPAMarne



**Figure 5 : Les 11 OAP de Saint-Thibault-des-Vignes**

Commentaires du commissaire-enquêteur :

**L'OAP n° 3 n° 9 et n° 10 :** Dans le dossier soumis à enquête publique, des espaces sont considérés comme « verts et paysagers » alors qu'il s'agit : de parking (OAP n° 3, n° 9 et n°10) d'activités économiques ou de maisons individuelles existantes ((OAP n° 9 et n°10). Ces éléments sont contradictoires **une représentation en espaces verts** et impactent le maintien de la trame verte, pourtant évoqué à plusieurs reprises. Il convient d'apporter des précisions sur les modalités d'articulation de ces usages avec le maintien de la trame verte.

***L'OAP n° 5 :*** de même les aménagements de l'OAP n° 5 décrite comme un « **site d'excellence écologique** » (p.35) et sur lequel des enjeux de continuité écologiques sont effectivement identifiés sur la carte n°4 du DOO su SCoT, doit comprendre- outre un parc photovoltaïque avec éco-pâturage, 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 ; Une aire des gens du voyage y est également prévue<sup>2</sup>. Cela me semble contradictoire. La représentation des autres objectifs de l'OAP (décrits en page 35) est à affiner pour une meilleure compréhension du public.

***L'OAP n°7 :*** fait mention du carré de l'Esplanade, en partie déjà urbanisé dans sa moitié Sud qui fait l'objet de l'OAP n°7. Le cadran Nord-Est comme le signale divers PPA se situe dans un espace de nature à préserver (en vert) sur la carte n°2 du DOO du SCoT et constitue donc une extension incompatible avec le SCoT.

Plusieurs OAP impliquent des **reconfigurations ou créations de voiries** ce qui est demandé par le public. Pour rappel l'article L.228-2 du code de l'environnement prévoit la mise en place d'aménagement cyclables lors des créations ou rénovations des voies urbaines. Néanmoins c'est l'OAP n°4 (Parc du Château), à cause de la préservation de son parc qui a le plus cristallisé l'opposition du public.

#### **1.1.6 dispositions réglementaires :**

Le règlement comporte **des chapeaux de zone**. L'article L 151-9 précise que le « **règlement contient exclusivement les règles générales de 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, me semble-t-il, être transcrit dans le rapport de présentation. Les règles figurant dans le chapeau doivent être intégrées dans un article du règlement.

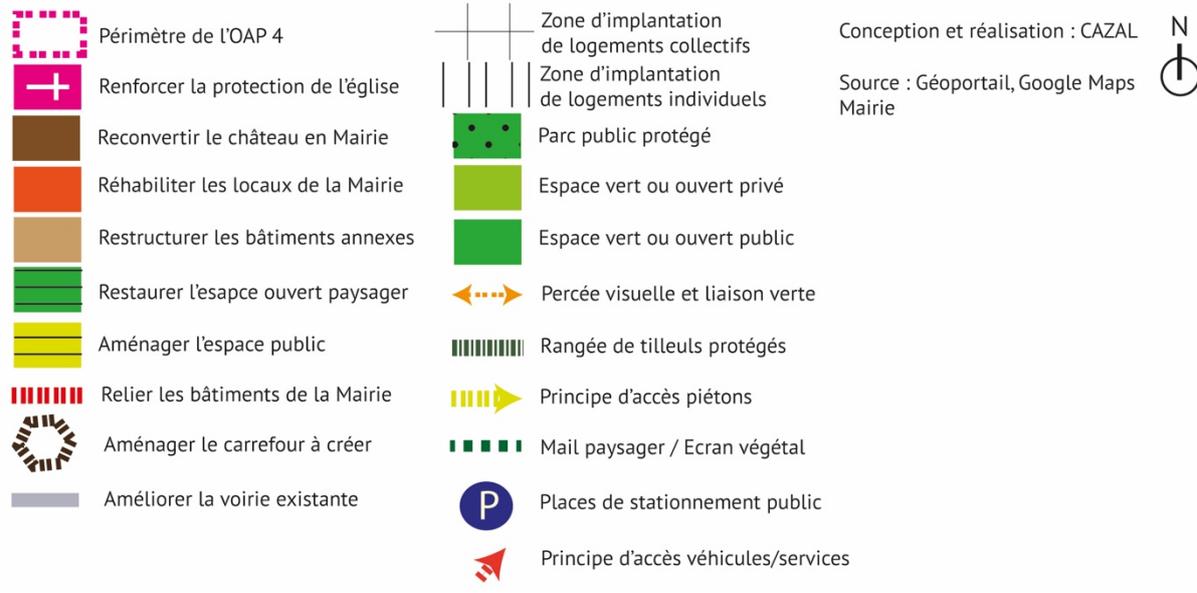
#### **Commentaires du commissaire-enquêteur :**

Je recommande que le règlement intègre **les modifications dans les destinations et sous-destinations** prévues par le décret 2023-195 du 22 mars 202 », 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, secondaires ou tertiaires.** »
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend désormais la sous-destination « **lieux du culte.** »

---

<sup>2</sup> Cf l'observation n° 17 de l'Association des Gens du voyage citoyens.



**Figure 6 : L'OAP n° 4 « Parc du Château »**

## ***1.2 Cadre juridique de l'enquête***

L'enquête objet du présent rapport se situe essentiellement dans le cadre juridique défini par :

- le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L. 151-4 (SCoT), L. 153-16 à R.153-4, et L.123-19, (les R.123-1 à R.123-19 définissant la procédure et le déroulement d'une enquête Publique.)
- les articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement.

Pour mémoire elle est également directement ou indirectement concernée par :

- La loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Le décret n° 85-453 du 23 Avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 Juillet 1983 sus visée.
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.
- Le code général des collectivités territoriales notamment en ses articles L.5332-1 et suivants, pour mémoire (pour l'affectation sur l'environnement).
- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain 2) n°2000-1208
- du 13 décembre 2000 et sa modification par la loi n° 2003-590 « Urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003).
- La loi Grenelle I du 3 Août 2009. (Loi 2009-967).
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010. (loi 2010-788).
- La loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au J.O. du 26 mars 2014 et entrée en vigueur dès le 27 mars 2014, qui modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (qui concerne notamment la suppression des COS), non appliqué pour l'instant dans le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes (article 14 du règlement à rectifier).

Pour mémoire, sont rappelés les autres documents d'ordre supérieur et divers auxquels la commune est soumise :

**La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est concernée, comme l'ont rappelé, plusieurs PPA (Etat, DDT, CAMG) par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG), approuvé le 7 décembre 2020. Le projet de révision du PLU doit être impérativement compatible avec ce SCoT, intégrateur du SDAGE et du SRCE.**

### Commentaires du commissaire-enquêteur :

*Effectivement les éléments présentés ne démontrent pas totalement la compatibilité du projet au SCoT, en particulier concernant l'augmentation de 10 % des densités humaine et des espaces d'habitat, mais également concernant **la densité moyenne communale de 40 logements/ha pour les logements neuf, et enfin concernant les extensions ;***

Les plans locaux d'urbanisme doivent également être compatibles, s'il y a lieu, avec :

1° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France. Le nouveau Schéma Directeur Régional d'Île-

de-France (SDRIF) a été revu en juillet 20024 mais encore approuvé donc c'est celui de 27 décembre 2013 qui s'applique. Le PLU devra être compatible avec ce Schéma.

2°) 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 ; La commune est couverte par le SDAGE du bassin Seine Normandie 2016-2021.

3°) Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme, issu de la loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement, sont entrés en vigueur au 1er janvier 1997. Également appelé « amendement Dupont », ces articles règlementent l'urbanisation aux abords de certaines voiries (autoroutes, routes express, déviations et routes à grande circulation).

4°) La commune est concernée par le **SAGE Marne et Beuvronne** en phase d'émergence et par le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands qui s'appliquent.

5°) La commune est concernée par le **PPRI** de la vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy et par le PGRI ; La commune est également classée en Territoire à Risque Important (**TRI**).

Le Maire de Saint-Thibault-des-Vignes a fait publier le 21 octobre 2024 un arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes (**cf. annexe 2**).

### ***1.3 Désignation du commissaire enquêteur :***

Par décision N° E24000070/77 du 19 septembre 2024, Madame la première Vice-présidente le du Tribunal de Melun, désigne M. GUILLAMO Manuel en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de :

**Révision générale du PLU de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes (Seine-et-Marne)**

Une copie de cette décision figure **en annexe 1**.

### ***1.4 Modalités de l'enquête :***

#### **1.4.1 Modalités de l'arrêté :**

Le Maire Saint-Thibault-des-Vignes a fait publier le 21 octobre 2024 l'arrêté prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Thibault-des-Vignes. (**Cf. annexe 2**).

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

- le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Saint Thibault des Vignes, Place de l'Église.
- l'enquête se déroulera du 18 novembre au 18 décembre 2024 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs,
- un poste informatique sera mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique à la mairie de Saint Thibault des Vignes les lundis, mardis et vendredis de

8h45 à 12h30 et de 14h à 17h30, le mercredi de 8h45 à 17h00, le jeudi de 14h00 à 17h00 et le samedi de 8h45 à 12h00,

- un exemplaire du dossier avec un registre d'enquête pour la révision allégée du PLU seront à la disposition du public en Mairie de Saint Thibault des Vignes aux heures d'ouverture de celle-ci.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique sur le lien [www.sainthibaultdesvignes.fr](http://www.sainthibaultdesvignes.fr).

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur – Enquête sur le projet de révision du PLU de Saint Thibault des Vignes – mairie de Saint Thibault des Vignes, Place de l'Église (77400), ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliquerevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr](mailto:enquetepubliquerevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr)

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

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

- *Le Parisien*

- *La Marne*

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

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

Ainsi, je peux attester que non seulement la Municipalité de Saint Thibault des Vignes a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête relative à la révision du PLU de la Commune, mais a activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque habitant soit au courant de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions. C'est ainsi que des flyers étaient à la disposition du public dans le hall de la mairie et que des kakémonos sur le PLU étaient disposés dans le centre culturel Marc Brinon.

#### **1.4.2 : Liste des 17 PPA (Personnes Publiques Associées), ayant répondu :**

- Sous-Préfet de Torcy ;
- L'Architecte des Bâtiments de France ;
- La Région Ile-de-France ;
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) ;
- Seine-et-Marne environnement ;
- Le département de Seine-et-Marne ;
- HAROPA PORT de Paris ;
- Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France ;
- Syndicat Intercommunal d'Études et des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée
- La DDT/Seine et Marne ;
- RTE ;
- EPAMARNE ;
- France Nature Environnement ;

- Aménagement 77 ;
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne ;
- La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire ;
- La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

### ***1.5 Composition du dossier mis à la disposition du public :***

Il comprend les 18 pièces suivantes (**3120 pages**) :

- Pièce n° 1, 2, 3 et 4 : Le rapport présentation en 4 parties ;
- Pièce n° 5 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Pièce n° 6, 7, 8, 9, 10 et 11 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en 6 parties ;
- Pièce n° 12 : Le règlement écrit ;
- Pièce n° 13 : Les règlements de zonage ;
- Pièce n° 14 : Bilan concertation ;
- Pièce n° 15 : La délibération d'arrêt du PLU ;
- Pièce 16 : L'étude de la loi Barnier sur 2 projets ;
- Pièce n° 17 : Les annexes ;
- Pièce n° 18 : 5 Registres d'enquête.

### ***1.6 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire enquêteur :***

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- Plan de ville ;
- Arrêté municipal du 21 octobre 2024 prescrivant l'enquête publique ;
- Publications légales et affiche ;
- Réponses des Personnes Publiques Associées ;
- Les deux réponses de la MRAe ;
- Liste des emplacements des affiches (**Cf. annexe 7**) ;
- Liste des Personnes Publiques Associées consultées. (Cf. supra p. 20) ;
- Copie du courrier-type adressé aux PPA.

## **2. DEROULEMENT de L'ENQUETE**

## ***2.1 Déroulement de l'enquête :***

### **2.1.1 Les affichages légaux :**

L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement a été publié au J.O. du 4 Mai 2012. Cet article est applicable depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012.

J'observe que l'édition de l'affiche est conforme en texte format et couleur à l'arrêté du 24 avril 2012 du ministère de l'Environnement.

Ces affichages ont été effectués et ont fait l'objet d'un contrôle par la police municipale le 22 octobre (Cf **annexe 7**) :

- Bas rue de Lagny
- Groupe scolaire Edouard Thomas
- Allée de la fontaine
- Avenue de Joncs
- Rue de Lagny
- Parc Enguerrand
- Mairie
- Rue de la sente verte
- Chemin des Pierris
- Place Edgar Degas
- Collège Léonard de Vinci
- Groupe scolaire Marie Curie
- Rue du Clos de l'érable
- Rond-point Clos de l'érable
- Rue de la petite grille

(Cf. certificat d'affichage **en annexe 7**)

### **2.1.2 Les parutions dans les journaux**

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution a eu lieu :

- **Le mardi 29 octobre 2024 dans « Le Parisien-édition 77 » (annexe 5)**
- **Le mercredi 30 octobre 2024 dans « La Marne » (annexe 5)**

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au lundi 18 novembre 2024.

Une seconde parution a eu lieu :

- **Le mercredi 20 novembre 2024 dans « La Marne » (annexe 6)**
- **Le mercredi 20 novembre 2024 dans « Le Parisien-édition 77 » (annexe 6)**

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique.

Le certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Saint-Thibault-des-Vignes en date du 18 décembre 2024 est joint **en annexe 7**.

**Ainsi les mesures de publicité ont respecté la réglementation en vigueur.**

### **2.1.3 Les autres mesures de publicité**

La présente enquête de révision du PLU était également disponible sur le site internet de la Ville. Des flyers explicatifs étaient à la disposition du public dans le hall de la mairie ainsi que des kakémonos sur le PLU étaient disposés dans le centre culturel Marc Brinon, pendant toute la durée de l'enquête publique.

## ***2.2 La consultation et les informations préalables :***

### **2.2.1 La concertation préalable :**

Elle n'a pas eu lieu d'être comme indiqué au § 1.2

### **2.2.2 La consultation administrative :**

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.

La liste des 17 Personnes Publiques Associées (PPA) ayant répondu - cf. ci-dessus p.19 - a été ajoutée au dossier mis la disposition du public (à la demande du commissaire enquêteur).

N'ont répondu que 17 PPA :

- Sous-Préfet de Torcy ;
- L'Architecte des Bâtiments de France ;
- La Région Ile-de-France ;
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) ;
- Seine-et-Marne environnement ;
- Le département de Seine-et-Marne ;
- HAROPA PORT de Paris ;
- Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France ;
- Syndicat Intercommunal d'Études et des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée
- La DDT/Seine et Marne ;
- RTE ;
- EPAMARNE ;
- France Nature Environnement ;
- Aménagement 77 ;
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne ;
- La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire ;
- La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le commissaire enquêteur a eu connaissance des réponses des 17 réponses des PPA au fur et à mesure de leur arrivée à la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes.

Par ailleurs aucune commune limitrophe contactée n'a répondu.

### ***2.3 Examen de la procédure***

L'ensemble de ce dossier semble avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique il semble que la procédure ait été bien respectée.

### ***2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage et visite du site***

**Une première réunion** avec le Maire de Saint-Thibault-des-Vignes, maître d'ouvrage a eu lieu le mardi 9 octobre 2024 à l'hôtel de ville.

Y participèrent :

- Monsieur Sinclair VOURIOT, Maire de Saint-Thibault-des-Vignes ;
- Madame Christine BIDAULT, directrice générale des services ;
- Madame Elisabeth FOUGERAY responsable du service urbanisme à Saint-Thibault-des-Vignes ;
- Madame Cécile MARQUES, adjointe à l'urbanisme ;
- Le commissaire enquêteur, Manuel GUILLAMO.

Les principales caractéristiques de cette enquête ont été présentées et commentées. Le Maire de Saint-Thibault-des-Vignes a insisté sur « *la nécessité de maîtriser le foncier* ».

**La visite des lieux** s'est déroulée, le 15 octobre en compagnie de Mmes FOPUGERAY et MARQUES dans les 11 OAP soumises à enquête publique.

Le dossier d'enquête pour la Mairie et le registre d'observations ont été paraphés par le commissaire enquêteur au premier jour de l'enquête, soit le 18 novembre 2024.

- Au cours de chacune des quatre permanences des questions ou demandes de documents complémentaires ont pu être formulées soit auprès de Madame Cécile MARQUES, responsable du projet, chargée de l'urbanisme.
- soit auprès de Monsieur le Maire.

**Quatre autres réunions** ont eu lieu, par la suite, à l'issue de chaque permanence avec le nouveau maire M. Christian PLUMARD.

### ***2.5 Réunion de synthèse***

Comme indiqué ci-dessus, la remise en mains propres du Procès-Verbal de Synthèse qui a eu lieu le 18 décembre 2024, - Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2<sup>ème</sup>alinéa du code de l'environnement- a valu réunion de présynthèse.

Ont assisté à cette réunion de remise du procès-verbal de synthèse :

- Monsieur Christian PLUMARD, nouveau maire de Saint-Thibault-des-Vignes ;
- Madame Christine BIDAULT, directrice générale des services ;
- Monsieur Laurent THOREAU, nouveau responsable du service urbanisme à Saint-Thibault-des-Vignes ;

- Madame Cécile MARQUES, adjointe à l'urbanisme ;
- Le commissaire enquêteur, Manuel GUILLAMO.

Cette remise a donné lieu à diverses explications provisoires sur les observations formulées, lesquelles ne se substituent pas au mémoire en réponse proprement dit.

Le Procès-verbal de synthèse (**en annexe 8**) a donc fait l'objet d'une remise en mains propres le 24 décembre et signé en double exemplaire par le commissaire enquêteur et par Monsieur le maire, Christian PLUMARD. A la suite, il a eu une réunion de synthèse au sens strict.

## ***2.6 Organisation pratique de l'enquête***

Comme indiqué plus haut, le Maire de Saint-Thibault-des-Vignes a fait publier le 21 octobre 2024 un arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la **révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes**.

## ***2.7 Permanences***

La durée de l'enquête prévue du lundi 18 novembre au mercredi 18 décembre 2024 inclus a été respectée.

### **2.7.1 Organisation des permanences :**

Il a été convenu d'assurer quatre permanences :

En compatibilité avec les horaires habituels de la mairie des permanences ont été fixées aux dates et horaires ci-dessous, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec une permanence intermédiaire (samedi matin).

Le commissaire enquêteur devant recevoir le public :

En mairie, place de l'Église :

- le lundi 18 novembre 2024 (9h00-12h00)
- le samedi 30 novembre 2024 (9h00-12h00)
- le mercredi 11 décembre 2024 (14h00-17h00),
- le mercredi 18 décembre 2024 (14h00-17h00).

dans la salle du conseil de la mairie.

### **2.7.2 Recueil des Registres et courriers**

L'enquête se terminant avec la quatrième permanence, je suis reparti avec les 5 registres d'observations et le dossier d'enquête de la Mairie mis à disposition du public.

J'ai aussitôt procédé à la clôture des 5 registres conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1<sup>er</sup> alinéa du Code de l'environnement et à l'arrêté du Maire.

**L'ensemble du dossier et de ses 5 registres papier avec ses documents annexés sont joints au présent rapport remis en mairie.**

### **2.7.3 Bilan comptable**

Au total :

Le 5 registres mis à disposition du public en Mairie de Saint-Thibault-des-Vignes comportent **65 observations écrites** (32 courriers, 25 mails et 8 remarques écrites sur le registre papier). Le dossier numérique du projet de révision du PLU a fait l'objet de 247 visites et 33 téléchargements. Au total 50 personnes se sont présentées au cours des 4 permanences. Concernant les PPA, 17 services ont répondu comme porté au § 2.2.2.

**Il convient de noter que malgré le climat tendu, par suite de la démission de M. Sinclair Vouriot le 25 novembre, l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.**

### **2.7.4 Réunion publique**

Il a été demandé, au début de l'enquête publique, une prolongation de celle-ci par l'opposition municipale, très combative par la démission de M. Vouriot, l'ancien maire. D'une part j'ai estimé que la concertation préalable, menée par la commune, avait été très correcte, des kakemonos expliquant la révision du PLU ont été exposés dans le Centre culturel de la ville ainsi que des flyers dans le hall de la mairie, durant toute la durée de l'enquête publique. D'autre part la prolongation serait tombée pendant les fêtes de fin d'année, donc elle n'a pas été demandée. Il n'a pas été demandé de réunion publique en cours d'enquête. Il ne s'en est donc pas tenu.

### **3. ANALYSE des OBSERVATIONS et CORRIERS RECUEILLIS**

### ***3.1 Récapitulatif des observations écrites et courriers recueillis aux registres au 18 décembre 2024 :***

Remarque liminaire :

La Commune de Saint Thibault des Vignes tient à saluer l'importante participation enregistrée au cours de l'enquête publique. L'ampleur de la mobilisation et des contributions apportées ne permet pas d'apporter une réponse précise sur chaque point, à chaque contributeur. La Commune a essayé de répondre au mieux à chacun. Toutefois, de nombreuses observations du public, recoupant parfois des remarques issues des PPA ou des questions du Commissaire-Enquêteur se focalisent sur deux sujets principaux : la densité et le nombre de constructions par rapport au niveau d'équipement de la Commune d'une part, et l'OAP n°4 d'autre part.

La Commune souhaite répondre et recontextualiser plus globalement sur deux points :

#### **Thème « OAP n°4 » :**

Pour l'OAP n°4, le fait déclencheur a été le souhait des propriétaires de vendre le Château, ses annexes et son parc. La commune, depuis environ une quinzaine d'années, avait exprimé son souhait de l'acquérir pour maintenir l'image de nos villages traditionnels : « une Place, une Église, une Mairie ». Ce projet permettra aussi à mettre en valeur notre Église Saint-Jean Baptiste (Église romane du 12<sup>ème</sup> siècle) qui a été « classée », il y a quelques années, par la volonté de la commune, et l'acquisition du Parc et son ouverture au public, un projet de plus de 15 ans.

En accord avec les propriétaires, la commune a saisi l'occasion pour se porter acquéreur de l'ensemble : le « Château » devenant la « Mairie », et le parc. La commune, n'ayant pas la capacité financière d'acheter en l'état la propriété, a présenté son projet d'OAP où un promoteur, choisi par le propriétaire, achète la propriété et signe un Projet Urbain Partenarial (P.U.P) avec la ville. Il comprend l'achat du château, du parc existant, des annexes et la création d'une aire de stationnement publique de 70 places. Cette opération sera ainsi une « opération blanche » : aucun financement propre et, aucune charge, donc, pour l'habitant.

Il est d'ailleurs à noter qu'en 1989, une opération identique s'est réalisée dans ce parc du Château. Le propriétaire a cédé une partie du parc (rue des Coutures – rue des Foures) à un promoteur. C'est l'origine de la résidence dite « La Colline », 80 logements qui ont permis en contrepartie de céder à titre gracieux tout le Parc public Enguerrand à la commune.

Un travail de définition architecturale et paysagère est en cours depuis plus de 4 ans. L'OAP n°4 est une réelle opportunité de la commune pour réaménager son centre bourg séculaire (requalification de la Place de l'Église, mise en valeur de l'Église), préserver un parc public communal ainsi que le château et ses annexes afin d'y installer une Mairie ainsi qu'une Mairie annexe qui permettra de regrouper le personnel administratif actuellement dispersé sur la commune dans les locaux loués.

C'est le sens du projet présenté à mi-2024, plus raisonné que le projet initial de « tours fines » de 45m proposé par l'ABF mais refusé par la Commune. Nous avons, à plusieurs reprises justifié la nécessité et la qualité de la dernière version de l'OAP n°4, tant sur le plan financier que sur le plan conceptuel :

- Constructions : l'équilibre du projet s'établit par la création de 132 logements en accession (126 collectifs + 6 maisons haut de gamme). Cette densité s'équilibrera avec la moyenne générale de 40 logts/ha. Les logements collectifs se distribueront sur trois îlots R+2/R+3+attique, le plus éloigné possible de la résidence de la « Colline », la hauteur étant réduite pour la partie la plus proche des habitations existantes. En fonction des possibilités, certains nouveaux logements en rez-de-chaussée, bénéficieront d'un jardinet. Un emplacement réservé à des jardins potagers solidaires est envisagé. Le seul accès pour les

résidents se fera par les parkings en sous-sol et par les portes du parc avec des ouvertures par carte ou bip.

- Parc : Le projet permet la création d'un véritable ilot boisé et de prairies sur 1,7 hectare en plein centre-bourg. L'étude paysagère a été confiée aux ABF, qui ont procédé à un inventaire complet du site : l'ensemble des arbres du Parc a été relevé, diagnostiqué et préservé pour les arbres de caractère. En complément des sujets conservés, plus de 70 nouveaux arbres seront plantés (espèces sélectionnées en fonction du changement climatique et choisies en association avec le paysagiste des ABF) consolidant l'écran vert entre la résidence «la Colline » et la future OAP. L'ouverture au public de ce parc en liaison avec le Parc Enguerrand existant, sera un lieu de promenades, d'activités : le terrain actuel (ex-terrain de tennis) sera converti en city-stade accessible à la jeunesse. Il est à noter, qu'outre, l'emprise privative des 3 blocs de constructions à venir, tout le reste du parc sera ouvert à la population au travers de venelles rappelant le village historique, ponctuées d'aménagements de jeux d'enfants, créant des cheminements fonctionnels et d'agrément pour les habitants du centre-bourg. Le parc sera sécurisé, ouvert le jour et fermé la nuit au public.
- Restructuration du centre-bourg : l'OAP n°4 permet d'envisager la requalification complète de la Place de l'Église. La réalisation d'un parc de 70 places de stationnement public sera une réponse finale à cette problématique sur la place de l'Église et permettra de rendre piétonnier le parvis devant l'Église. Par la modification du tracé de la rue de la Lagny, la révision des circuits de circulation des mobilités douces, des lignes de bus, et du stationnement, la commune poursuit un objectif primordial : détourner la circulation automobile pour en faire une place livrée aux piétons, et favoriser les aires de stationnement dans des zones limitrophes. La place de l'Église, réaménagée et plantée d'arbres, sera ainsi apaisée et réellement livrée aux piétons et aux commerces existants. Ceux-ci seront protégés et confortés par la création de terrasses et de cheminements sécurisés tout en profitant de la mise en valeur de la place et de l'Église Saint-Jean Baptiste : l'aménagement de la façade de l'OAP n°4 sur l'Église, le parvis, la place fera que le parc du château s'ouvrira en toute transparence sur ceux-ci, favorisant un véritable point de vue sur l'ensemble.
- Concertation : La Commune rappelle que l'OAP a été largement présentée et débattue au sein des instances municipales. Il s'est également tenu plusieurs réunions avec le conseil syndical de la résidence « La Colline » où habitent plusieurs contributeurs à l'enquête publique. La Ville rappelle qu'elle a proposé de prendre en charge l'agrandissement de la rampe actuelle au garage souterrain de la résidence, et de protéger la vue de la Résidence : il existe une allée piétonne entre cette résidence et le Château, qui est un accès au parc Enguerrand. Celle-ci sera supprimée et sera remplacée par une haie arborée de bonne hauteur afin de créer un espace boisé, un écran visuel plus prononcé sur le Château, le futur parking de 70 places ainsi que les annexes conservées.

Tout le projet de l'OAP n°4 a été construit progressivement avec l'ensemble des acteurs concernés, depuis le propriétaire du site, le promoteur sélectionné, les riverains ainsi que les ABF qui y ont été très largement associés. La qualité du travail depuis 4 ans sur l'OAP n°4 en est le résultat avec, pour finir, 1,7 ha de parc public ouvert à la population en plein Centre Bourg : une réelle opportunité pour la commune d'y installer une mairie, une mairie annexe, un réaménagement de

la place de l'église avec sauvegarde des commerces et une aire de stationnement publique de 70 places. Toutes ces dispositions créeront un véritable environnement qualitatif et contribueront à revitaliser et à moderniser le Centre-Bourg tout en répondant aux besoins de la Commune par un montage financier neutre pour le contribuable.

### **Thème « Densité/Constructions/Équipements » :**

Le SCOT est un document supra communal et le PLU communal doit le prendre en compte, faute de quoi, il est « censurable ». Un des objectifs de la commune a été de faire admettre, et, elle y a réussi, que la densité à l'hectare ne soit plus appliquée par opération, mais soit une définition globale sur la commune. Ainsi, la densité communale moyenne est de 40 logements à l'hectare, ce qui permet de gérer la densité par opération, par OAP, en fonction des zones de la commune concernées : zone à habitat collectif, zone à habitat individuelle, centres urbains, ....

Autre élément qui conditionne la densité, le plan local de l'habitat qui est de la compétence de la CAMG, d'où son caractère intercommunal. La commune a pris en compte le premier PLH de la CAMG, qui s'est appliqué sur une période déterminée et passée. Un second a été établi pour les années à venir, d'où l'horizon 2030. La Commune s'est projetée dans l'avenir, a pris en compte ce PLH et elle sait qu'elle y sera conforme. La Commune « gère » son avenir. Ce PLH est une négociation générale avec l'État. La CAMG a eu, quelque gain, sur le nombre de logements/an qui a été légèrement diminué, de l'ordre de moins de 100 logements/an. La commune se situe dans un secteur à demande forte en logements, et qui est, à ce jour, en « déficit ».

- Construire massivement à Saint-Thibault-des-Vignes par rapport à d'autres communes :

La communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire est constituée de 20 communes, certaines urbaines et d'autres à caractère plus rural. Pour la répartition des logements à créer sur l'agglomération, il a été identifié les 7 communes concernées par le PLH intercommunal : Lagny sur Marne, Thorigny sur Marne, Pomponne et Saint Thibault des Vignes représentant le « cœur urbain de Marne et Gondoire », et Bussy-Saint-Georges/Montévrain/Chanteloup, qui connaissent un essor conséquent sous maîtrise d'ouvrage d'Epamarne, l'aménageur de la ville nouvelle de Marne la Vallée.

Cette politique de logements a été largement délibérée entre les élus de Marne et Gondoire afin d'assurer des zones denses avec proximité des services, des transports collectifs, de proximité des voies à grande circulation mais qui développent des espaces de respiration (bois, forêts urbaines, mise en valeur des voies d'eau,...) et des zones plus rurales, à peu de population, (Carnetin, Gouvernes, Jablines, Chalifert, ...) qui sont aussi des zones de respiration, de maintien de l'activité agricole, de sauvegarde des rus, de fleuve (Marne), de Marais, (Lesches), d'Île de Loisirs, (Jablines)... Il est à noter le travail de fonds réalisé par l'Agglomération pour gérer, pour planifier son développement urbain et son développement économique, privilégiant, « l'emploi durable », qui se doit de développer la proximité du domicile, (lieu de résidence), et de l'emploi, (lieu d'activités), de favoriser la qualité de vie.

Saint-Thibault-des-Vignes s'est inscrite dans un développement urbain mesuré, qu'elle initie elle-même, d'où le PLU actuel présenté, et avec le concours de deux aménageurs publics, EPAMARNE, (convention de ZAC des Sablons depuis 1980) et Aménagement 77, (convention d'aménagement en cours depuis 2006). A titre de comparaison, sachant que Saint-Thibault est dans le centre urbain de Marne et Gondoire, les principaux indicateurs de population et de densité sont éclairants :

Année 2021

<b>Communes</b>	<b>Superficie</b>	<b>Nbre d'hab.</b>	<b>Densité ha/km2</b>
-----------------	-------------------	--------------------	-----------------------

<b>Lagny-sur-Marne</b>	5,72 km <sup>2</sup>	22 000	3705 ha/km <sup>2</sup>
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	25,29 km <sup>2</sup>	27 000	1738 ha/km <sup>2</sup>
<b>Saint-Thibault</b>	4,80 km <sup>2</sup>	6 300	1305 ha/km <sup>2</sup>
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	5,2 km <sup>2</sup>	10 400	2013 ha/km <sup>2</sup>
<b>Montévrain</b>	5,44 km <sup>2</sup>	14 000	2561 ha/km <sup>2</sup>
<b>Chanteloup</b>	3,18 km <sup>2</sup>	4200	1312 ha/km <sup>2</sup>

Nous rappelons les populations projetées à terme pour les communes du secteur :

- Bussy-Saint-Georges, population finale = 50 000 habitants.
- Lagny-sur-Marne, population finale = 25 000 habitants.
- Montévrain, population finale = 20 000 habitants.
- Saint-Thibault population finale = 10 000 habitants.

soit des densités de population pour finir du développement urbain.

- Bussy-Saint-Georges: 3270 habitants/ km<sup>2</sup>.
- Lagny-sur-Marne : 4370 habitants/ km<sup>2</sup>.
- Montévrain : 3676 habitants/km<sup>2</sup>.
- Saint-Thibault : 2083 habitants/km<sup>2</sup>.

Ces chiffres estimés reflètent le caractère plus que modéré de l'évolution de la population de notre commune sur le long terme. A titre d'exemple, l'OAP n°1 prévoit 650 logements sur 28 hectares, (16 hectares opérationnels), en comparaison de la ZAC Saint-Jean à Lagny-sur-Marne, plus de 1000 logements sur 9 à 10 hectares.

Le présent PLU ouvre à la construction possible de 1 200 logements avec une densité par foyer de 2,3 personnes, soit, dans les 30 ans à venir, de 2 800 habitants nouveaux ajoutés aux 7 000 habitants mesurés à ce jour (voir recensement plus précis en ce début d'année 2025) révèle une population prévisible d'environ 10 000 habitants. La majorité des observations portent sur la croissance et l'avenir de la commune, notamment sur les questions de circulation routière, de transports publics et d'équipements publics et sportifs.

Outre les réponses déjà apportées sur le thème du stationnement et de la circulation, notamment au travers de la réponse spécifique relative à l'OAP n°4, et des observations n°30 et 33 qui concernent essentiellement le centre-bourg, il faut ajouter que la Place Monet a été entièrement requalifiée par EPAMARNE depuis 2019- 2ème tranche en cours en cette fin 2025- outre, la re-végétalisation de la place, création de stationnements, ouverture d'une supérette, d'un DAB (distributeur automatique de billets), financé et loué par la commune, agrandissement de la pharmacie existante, maintien d'une boulangerie, de restaurant .... Soit plus de 2,5 millions d'euros investis en 5 ans par EPAMARNE et la Commune.

Sur les équipements publics, la commune tient à rappeler qu'elle dispose d'un gymnase avec dojo, doublé d'un tir à l'arc, d'un plateau d'évolution. Sur l'un des quadrants (Sud-Est) de l'esplanade, une zone destinée au « sport pour tous », accessible 24h/24, d'un « work-out », de 6 terrains de basket à 3, de 2 terrains de foot et en 2021, l'acquisition d'un dojo avec 985 000 euros d'investissement destinés aux arts martiaux. En projet, une halle des sports, un « padel » (sport en pleine évolution, avec le concours d'une structure privée), un agrandissement des vestiaires du

club de football (PC en cours) et un pas de tir à l'arc (dossier de subvention en cours suivant étude réalisée au printemps 2024), d'une étude d'un city-stade (coût environ 57 000 euros) toujours sur le quadrant de l'esplanade- « sport pour tous », dont la recherche de subvention est en cours.

Quant aux services :

- une poste « communale » gérée par deux agents communaux par suite du départ de la « poste » dans le vieux-bourg.
- une maison médicale ouverte en 2020, rue de Torcy : deux généralistes, un pédiatre, un psychologue, une psychomotricienne, un cabinet d'infirmières.
- un cabinet de dentistes, (3 dentistes) avec les toutes dernières technologies.
- En cours de réalisation, une deuxième maison médicale, 3 généralistes, 1 cabinet d'infirmières et une candidature d'un urologue, ouverture septembre 2025.
- Un centre social, (antenne CCAS, partenaires associés...) pour fin juin 2025, toujours, place Monet.

La programmation de logements, la définition des OAP, telle que définie dans ce PLU présenté à la population, a pour but essentiel de fixer l'évolution de la Commune au regard de ses obligations, mais de la planifier. Ces projets s'étaleront sur 15, 20, 25 ans... La preuve en est la ZAC des Sablons avec EPAMARNE dont les prémices ont été évoqués en 1978, validés en 1980 et dont les travaux ont débuté en 1983. Cette ZAC est toujours en cours, et évolue : exemple de la création d'un hôtel, d'avoir refusé une nouvelle implantation d'une concession automobile, de figer un pôle sportif sur plus de trois hectares afin d'éviter tout futur accroissement de logements...

Une étude réalisée par le mandat précédent a montré qu'avec la programmation de logements jusqu'en 2030, les trois groupes scolaires pouvaient accueillir les nouveaux enfants et si, éventuellement, il y avait une nécessité de classes supplémentaires : ce sera essentiellement sur le vieux bourg, un foncier est déjà acquis pour agrandir le groupe scolaire Edouard Thomas au cas où les optimisations déjà envisageables sur le bâti actuel ne suffisaient pas.

Tout a été estimé, appréhendé au préalable.

L'amélioration des conditions de vie des habitants depuis 2003, plus précisément, a été l'objectif principal de l'équipe majoritaire du conseil municipal : création de services de proximité, deux maisons médicales avec cinq médecins généralistes, deux cabinets dentaires, deux pharmacies, centre social, espace de vie sociale (250 séniors y sont inscrits) avec services multiples, et bientôt, une crèche, une résidence service séniors, installations « sports pour Tous », centre de loisirs...

La commune dans beaucoup de domaines sociétaux est une référence (PEDT, CAF, Ville amie des enfants- UNICEF, trois conseils municipaux Enfants, Jeunes et Adolescents, plus de 60 élus et élues...

En conclusion, un travail pointilleux rigoureux effectué par les élus, au fil des ans, pour figer le plus possible, au mieux l'évolution de notre commune et d'assurer un niveau d'équipements corrélé à la croissance et aux besoins, évolutifs mais identifiés, du territoire.

**Observation n°1**

18 novembre 2024

Mme Claire SERVY/M. Olivier SOUSA 20, Allée de la Fontaine 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Mme Claire SERVY/ M. Olivier SOUSA  
33 Chemin de Brousse  
33270 BOULIAC  
Tél : 06.86.59.78.12  
claire.servy@yahoo.fr

MAIRIE DE SAINT THIBAUT  
Place de l'Eglise  
77400 SAINT THIBAUT

A l'attention du Commissaire Enquêteur  
Le 18 novembre 2024

Objet : Lot 276/283 et 282/288

Monsieur,

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

Posséder deux terrains à St Thibault est une opportunité dont je voudrais faire profiter mes enfants pour vivre paisiblement.

Mes arrières grands-parents (Famille DEHARVENGT) étaient déjà des habitants de la commune (épicerie sur la place/mairie) et j'ai à cœur de préserver l'héritage familial.

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

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

Cordialement.



P.J Plan cadastral.



#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note de cette remarque. La zone verte correspond à un espace paysager protégé, et a été mis en place antérieurement à la révision actuelle. Les terrains concernés sont désormais partie prenante de l'OAP n°9. Pas de modification à ce stade, mais le sujet posé sera étudié dans le cadre de la définition plus fine cette OAP.

#### Avis du Commissaire enquêteur :

*Je note avec satisfaction que le sujet posé sera étudié plus finement ultérieurement.*

<b>Observation n°2</b>	<b>mail</b>	18 novembre 2024
Claude GAUTRAT		Association FNE Seine et Marne

« Sauf erreur de ma part, nous n'avons pas trouvé en ligne le dossier de projet de PLU de saint-Thibault. Nous tenons à en rappeler l'obligation en vertu de l'article L 123-12 du code de l'environnement : <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article/Ic/LEGIARTI000033038526>  
Si tel en était le cas ceci constituerait une entrave importante à l'accès à l'information du public et une anomalie dans la procédure d'enquête. »

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

En parallèle de sa présentation officielle en Mairie, le dossier d'enquête publique a été intégralement mis en ligne à disposition du public sur le site internet de la Commune, et l'est encore au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour un an.

Le dossier est constitué de l'ensemble du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, de l'ensemble de ses annexes, et de l'ensemble des avis des personnes publiques associées, y compris l'avis de la CDPENAF.

Les documents sont accessibles au lien suivant : <https://saintthibaultdesvignes.fr/mairie/enquete-publiques/>. Notre service communication a pu enregistrer 247 visites sur cette page dédiée entre le 17 novembre et 18 décembre 2024, preuve que les administrés avaient un accès tout à fait aisé aux documents.

Le service urbanisme précise que plusieurs personnes se sont manifestées, notamment par téléphone, et qu'elles ont été « guidées » afin d'atteindre les documents souhaités.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que le dossier d'enquête publique a été intégralement mis en ligne à disposition du public sur le site internet de la Commune et l'est encore au 1<sup>er</sup> janvier 2025.*

<b>Observation n°3</b>	<b>mail</b>	19 novembre 2024
Claude Verona, Sandrine Bize, Philippe Déré, Violette Baudoux, Eric Combe, Marie-Paule Gueye et Philippe Gabillot.		77400 Saint-Thibault-des-Vignes

« Pour donner suite à nos échanges de lundi, nous vous confirmons notre demande de prolongation de l'enquête publique relative à la révision du PLU de notre commune jusqu'au 18 janvier 2025 a minima.

En effet, les habitants doivent consulter un nombre important de documents mis en ligne seulement depuis aujourd'hui dans un temps contraint. Ces différents documents techniques auront un impact majeur sur leur cadre de vie. Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer que vous avez bien eu connaissance de notre mail. »

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune a respecté ses obligations légales et l'enquête publique a été organisée sur ce délai d'un mois, en accord avec le Tribunal Administratif.

Saisi de plusieurs demandes de prolongation, nous avons porté le sujet auprès du Commissaire-Enquêteur. Au vu de l'ampleur et de la qualité de la communication et des outils de concertation

déployés durant toute la révision, le Commissaire-Enquêteur n'a pas jugé une telle prolongation nécessaire.

La participation a été très importante tant sur le registre numérique que papier, et il est évident que l'ensemble des administrés qui souhaitaient contribuer ont pu le faire sans que la durée de l'enquête ne constitue une entrave.

Signalons également que toute prolongation aurait impacté la période des congés scolaires et des fêtes de fin d'année, période généralement peu recommandée pour la tenue d'enquêtes publiques.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que le dossier d'enquête publique a été intégralement mis en ligne à disposition du public sur le site internet de la Commune, et l'est encore au 1<sup>er</sup> janvier 2025.*

*D'une part je confirme que la concertation de la commune a été bien menée. Le projet de révision du PLU a été largement présenté et débattu auprès du public et au sein des instances municipales. Une présentation de cette révision était d'ailleurs présente au Centre culturel et des flyers à la disposition du public dans le hall de la mairie. D'autre part la prolongation aurait eu lieu pendant les fêtes de fin d'année. C'est pourquoi j'ai estimé qu'une prolongation de l'enquête publique n'était pas nécessaire.*

*Je précise que plusieurs réunions se sont tenues avec le conseil syndical de la résidence « La Colline » où habitent plusieurs contributeurs à l'enquête publique.*

<b>Observation n°4</b>	<b>registre papier</b>	20 novembre 2024
J.L. TINLAND		77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Compte tenu du volume des dossiers et l'absence de dossier synthétique, difficile de se prononcer. Il serait souhaitable d'obtenir un document plus synthétique et dans tous les cas de repousser la fin de l'enquête de quelques mois. »*

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie à la réponse à l'observation n°3.

Avis du Commissaire enquêteur :

*Cela n'a pas constitué nullement une entrave à une importante participation du public tant sur le registre numérique que papier. 247 visites sur la page dédiée entre le 17 novembre et 18 décembre 2024, preuve que les administrés avaient un accès tout à fait aisé aux documents.*

<b>Observation n°5</b>	<b>mail</b>	21 novembre 2024
Claude GAUTRAT		Association FNE Seine et Marne

*« Nous vous remercions pour la mise en ligne des documents cependant dans ceux-ci nous n'avons pas trouvé l'avis de l'Etat. Nous rappelons que cette pièce doit faire partie du dossier d'enquête comme le précise l'article R.123-8 du code de l'urbanisme en paragraphe 4.*

*<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000025089148>*

*Nous n'avons pas trouvé non plus l'avis de la CDPENAF, celui-ci étant obligatoire selon l'article L151-13 du code de l'urbanisme même pour les PLU couverts par des SCOT lorsque des*

*STECAL sont présents ce qui est le cas pour Saint Thibault des Vignes. il doit donc, comme précédemment au titre de l'article R.123-8 du C.U., être produit lors de l'enquête publique.*

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000037667291](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667291)

*La complétude du dossier d'enquête lors de totalité de son déroulement y compris en ligne, est indispensable afin de donner toutes les informations nécessaires aux intéressés et de ne pas entacher d'irrégularité la procédure.*

*Nous demandons donc la mise en ligne de ces documents et une prolongation de l'enquête publique d'une durée correspondant avec ces manquements. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie aux réponses aux observations n°2 et 3.

Avis du Commissaire enquêteur :

*Le dossier d'enquête publique ainsi que de l'ensemble des avis des personnes publiques associées, y compris l'avis de la CDPENAF. a été intégralement mis en ligne à disposition du public sur le site internet de la Commune, et l'est encore au 1<sup>er</sup> janvier 2025.*

<b>Observation n°6</b>	<b>registre papier</b>	22 novembre2024
Martine MANCEAUX	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

*« Je viens de prendre connaissance d'une enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Saint Thibault des vignes. Les documents viennent juste d'être mis en ligne.*

*Vu l'importance des documents à consulter, je vous saurai gré de bien vouloir demander que le temps de consultation soit allongé au-delà du 18 décembre afin de laisser le temps de les lire, de les comprendre et d'avoir le temps de consigner nos observations éventuelles dans le registre d'enquête. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie à la réponse à l'observation n° 3.

Avis du Commissaire enquêteur :

*D'une part je confirme que la concertation de la commune a été bien menée. Le projet de révision du PLU a été largement présenté et débattu auprès du public et au sein des instances municipales. Une présentation de cette révision était d'ailleurs présente au Centre culturel et des flyers à la disposition du public dans le hall de la mairie. D'autre part la prolongation aurait eu lieu pendant les fêtes de fin d'année. C'est pourquoi j'ai estimé qu'une prolongation de l'enquête publique n'était pas nécessaire.*

<b>Observation n°7</b>	<b>mail</b>	27 novembre 2024
Claude GAUTRAT		Association FNE Seine et Marne

*« Nous sommes au dixième jour de l'enquête publique et le dossier d'enquête est encore incomplet. Il manque toujours l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) que nous avons réclamé le 21/11.*

*Nous rappelons que celui-ci est obligatoire selon l'article L151-13 du code de l'urbanisme. L'avis*

*de l'Etat en rappelle aussi l'obligation en page 2.*

*Devant cet état de fait, nous réclamons, à nouveau, une prolongation de l'enquête publique pour la bonne et correcte information des citoyens. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie à la réponse à l'observation n°2.

#### Avis du Commissaire enquêteur :

*Le dossier d'enquête publique ainsi que de l'ensemble des avis des personnes publiques associées, y compris l'avis de la CDPENAF, a été intégralement mis en ligne à disposition du public sur le site internet de la Commune, et l'est encore au 1<sup>er</sup> janvier 2025.*

Observation n°8	mail	28 novembre 2024
Marcelino SAAB	Architecte	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« L'Agence d'Architecture AUSIA, en qualité d'Architecte de l'opération dite "Château-Mothe" concernée par l'OAP n°4 du PLU arrêté par le Conseil Municipal en Juillet 2024, dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous nous permettons de porter à votre connaissance les observations suivantes :*

- *Dans le document graphique, la zone d'implantation des logements collectifs semble trop restrictive par rapport à l'esprit d'intégration du Projet dans un paysage qualitatif et à l'application des orientations prévues.*
- *Vu la qualité du paysage et l'état des végétaux, la préservation de quelques îlots de fraîcheur, en fonction du projet immobilier, serait un plus et bien apprécié par les habitants, cela renforcerait également la qualité paysagère et l'insertion du projet dans son environnement.*
- *La mise en place d'écrans végétaux mettant en valeur des espaces verts publics, et assurant une intimité des bâtiments remarquables par rapport aux nouvelles constructions.*
- *Certains Articles du Règlement écrit liés à l'OAP n°4 ne semblent pas cohérents avec l'orientation décrite :*
  - *Article UA.II.2.2 / Volumétrie, le terme "pilotis", et l'interdiction d'habiter les rez-de-chaussée, ... Il conviendrait de les adapter.*
  - *Article UA.II.2.1 / Hauteur maximale, sa définition devrait faire référence aux nombres d'étages, par exemple R+3+A à partir du niveau du sol projet fini. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune prend note de ces observations, qui correspondent aux dernières évolutions du projet, voulues et validées par la Ville. Elles seront intégrées au PLU et notamment dans son OAP n°4.

#### Avis du Commissaire enquêteur :

*Je note avec satisfaction que la commune va prendre en compte l'avis de l'agence AUSIA.*

<b>Observation n°9</b>	<b>registre papier</b>	30 novembre 2024
M. et Mme HINTERLANG-NEYRET	29, chemin des Perris et 2 Sentier des Pépins	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Quid de l'enfouissement des lignes électriques, câbles, fibres, téléphone devant le 29 chemin de Perris et au 2 sentier des Pépins ? »*

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le chemin des Pierris fait partie de l'aménagement de l'OAP n°1. Il sera financé dans le cadre des « liaisons douces » de la CAMG. A ce titre, des négociations sont en cours entre « Aménagement 77 » et la CAMG pour le financement des travaux et leur programmation.

#### Avis du Commissaire enquêteur :

*Je note avec satisfaction que des négociations sont en cours entre « Aménagement 77 » et la CAMG pour le financement des travaux et leur programmation.*

<b>Observation n°10</b>	<b>registre papier</b>	30 novembre 2024
Mme LEFEVRE	3, rue Saint-Jean	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Malgré les réunions, je constate qu'il n'y a aucune écoute, aucune consultation mais simplement une exposition des projets futurs de constructions qui ne tiennent absolument pas compte du bien-être des habitants donc de leur moral. Les nuisances de constructions et la suite quant aux nuisances parking, à la circulation.*

*Le quartier avait demandé une diminution de la hauteur de construction vu le quartier pavillonnaire situé à quelques mètres mais pas de suite connée. destruction d'arbres dans la ZI sans prévenir, changement du plan d'urbanisme (reçu un courrier de non-construction, mais un bassin de rétention d'eau, signé par le maire de Lagny, Jean-Paul Michel. »*

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune prend acte de ces observations et souhaite rappeler qu'elle s'est directement investie pour tenter d'empêcher le projet porté par la commune de Lagny sur Marne et la SPLA de Marne et Gondoire aménageur de la ZAC Saint-Jean, qui a abouti à la réalisation d'un bâtiment R+5 en limite de la zone pavillonnaire de Saint Thibault.

#### Avis du Commissaire enquêteur :

*Je confirme que la commune a tenté d'empêcher ce projet porté par la commune de Lagny-sur-Marne.*

<b>Observation n°11</b>	<b>registre papier</b>	<b>30 novembre 2024</b>
M. et Mme VERONA	32, rue de Gouvernes	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Claude et Virginie VERONA  
32 rue de Gouvernes  
Parcelle BH 67

#### CLASSEMENT PARCELLE BH 67 en zone Ne

Nous sommes propriétaire de la parcelle BH 67 que nous avons achetée en 2005. Elle est située à l'angle de la rue de Gouvernes et du Chemin des Pépins. Nous avons acheté cette parcelle de 4 656 m<sup>2</sup> sur laquelle se trouvait un pavillon construit en 1977 pour en faire notre résidence principale et nous l'habitons sans discontinuer depuis cette date.

Actuellement classée en zone UD, nous avons constaté dans le plan de zonage du projet de révision générale du PLU qui fait l'objet de cette enquête publique que notre parcelle a été classée EMPLACEMENT RESERVE n°12 par la Mairie en zone Ne comme « zone de transition de la biodiversité ». Dans le PADD, il est indiqué dans le défi n°10 du PADD que cette zone Ne est destinée à la création d'un équipement d'intérêt régional soit « la création d'un parc naturel proposant des activités ludiques et éducatives ».

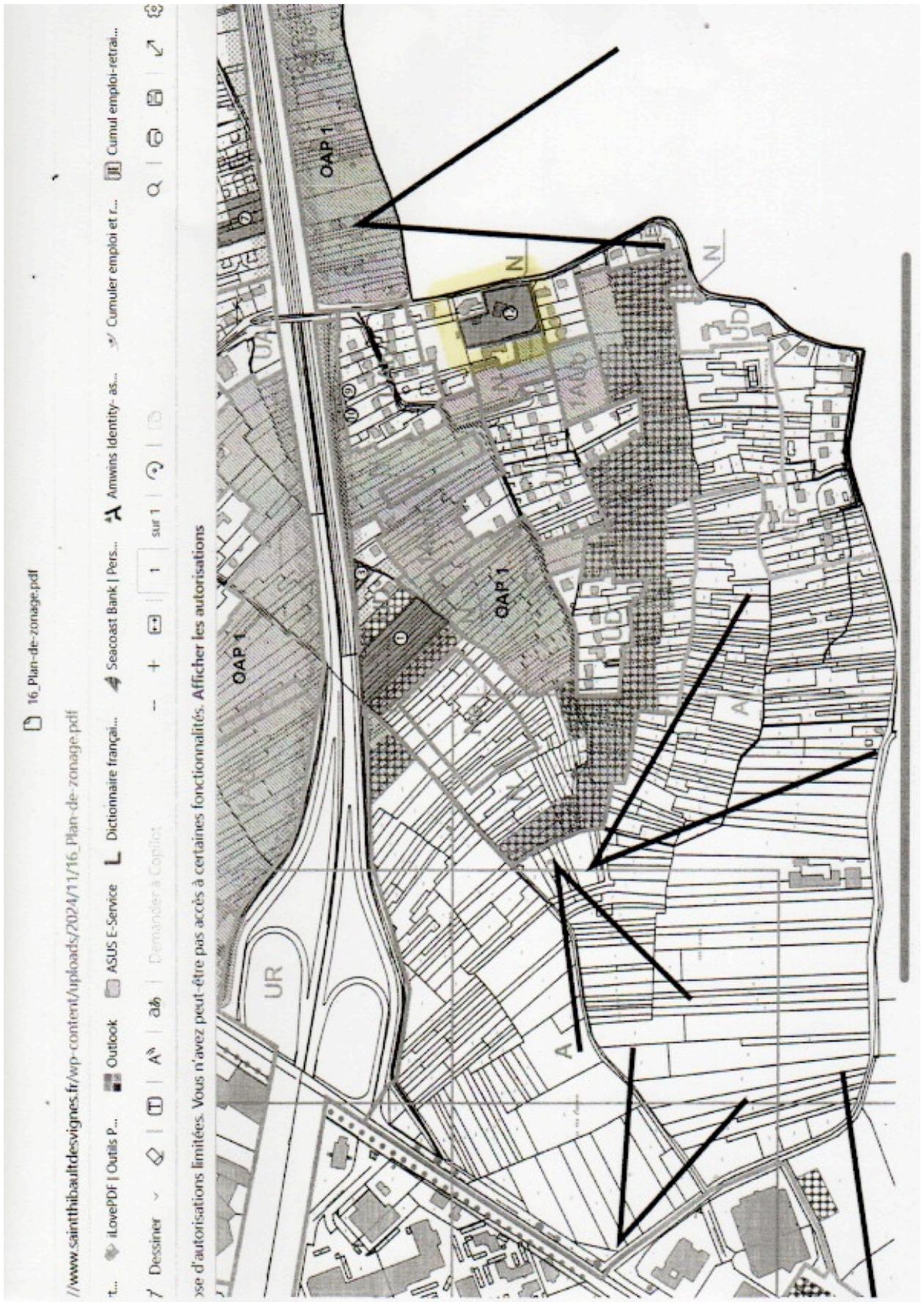
Nous ne comprenons pas ce classement pour lequel nous n'avons pas été consulté et nous nous y opposons formellement car nous pensons qu'il s'agit d'une erreur pour les raisons suivantes :

- Nous ne comprenons pas comment une parcelle déjà construite et habitée sans discontinuer depuis 1977 par des particuliers peut être qualifiée « d'espace naturel de la commune »
- L'emplacement choisi se trouve à l'entrée d'une zone pavillonnaire d'habitat individuel traditionnel et générerait une augmentation importante du trafic induit par les visiteurs potentiels du futur équipement d'intérêt régional envisagé. Augmentation qui ne pourrait pas être absorbée par la rue de Gouvernes et générerait beaucoup de nuisances pour les riverains

La superficie de la parcelle (4 656m<sup>2</sup>) semble insuffisante pour accueillir des places de parking en sus des équipements à prévoir.

Enfin, cette parcelle a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 26 avril 2019 à un promoteur par le Maire qui a écrit qu'il a « activement participé à l'élaboration de celui-ci » pour la construction de 10 maisons et 26 logements collectifs répartis sur 3 bâtiments pour 2.280m<sup>2</sup>. Le revirement de la Mairie classant aujourd'hui cette parcelle en zone Ne nous paraît donc incompréhensible.

Pour toutes ces raisons, nous demandons donc la suppression du classement de notre parcelle en emplacement réservé et sa réintégration dans la zone UD. Nous voudrions également savoir si seule notre parcelle est classée en zone Ne dans le projet de révision et dans l'affirmative, pourquoi ?



**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La commune prend note de ces observations, mais souhaite maintenir la zone de transition de la biodiversité projetée.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je recommande de maintenir la zone de transition de la biodiversité projeté à la demande de la région Ile-de-France (Cf. ci-dessous la rubrique PPA 2.03).*

<b>Observation n°12</b>	<b>registre papier</b>	<b>30 novembre 2024</b>
Mme Jane PIBOULEAU	64, ter Rue Pasteur	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Habitant côté Gouvernes, il n'y a déjà aucune voie de circulation piétonne ou douce pour relier le centre village (chemin des Pierres) ni la ZAC (rue Pasteur).*

*Par ailleurs, les eaux de pluies ruissèlent depuis le haut de la colline vers la rue pasteur créant des inondations.*

*Il est nécessaire dans le projet d'aménagement de revoir les routes et les trottoirs ainsi que les évacuations des eaux usées et de pluies. Le nombre de lus à dispositions devra être revu également. »*

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune prend acte de ces observations. Le secteur est effectivement enclavé par la présence de la départementale 934 qui crée une puissante césure. Le projet porté par l'OAP n°1 prévoit la réalisation à terme d'une passerelle permettant de relier ces quartiers au reste du Centre-Bourg.

La maîtrise foncière est donc cruciale pour permettre un aménagement raisonné, permettant de traiter la requalification des voies et en y intégrant une logique de gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans ce secteur particulièrement impacté par la nature des sols, la déclivité et la présence d'eau souterraine. La mise en œuvre de noues ouvertes est à l'étude afin de limiter les risques d'inondations, tout en protégeant et/ou restaurant des espaces de protection de la biodiversité.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je recommande la mise en œuvre de noues ouvertes qui permettent une meilleure gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans ce secteur caractérisé par une forte déclivité et la présence d'eau souterraine.*

<b>Observation n°13</b>	<b>registre papier</b>	<b>30 novembre 2024</b>
Mme Sandrine BIZE	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

## Enquête sur la révision du PLU

### Saint Thibault des Vignes

30 Novembre 2024

#### Observations d'ordre général

- L'enquête publique nécessite d'être prolongée au regard de tous les documents à examiner qui n'ont même pas été mis en ligne par la mairie depuis leur arrêt en conseil municipal de juillet dernier. L'enquête en ligne aurait pu également se faire sur des modalités différentes avec la possibilité de laisser ses observations sur une plateforme consultable par tous comme pour l'enquête publique de la ZAC du Centre-Bourg. Par ailleurs, certains avis de PPA n'étaient pas disponibles au moment de l'ouverture de l'enquête publique.
- Il me semble que cette révision du PLU ressemble plus à une accumulation d'opportunités en termes de constructions qu'à de réels principes directeurs. Si la révision du PLU était actée en l'état, la commune se retrouverait fortement urbanisée avec une destruction de différents espaces de nature (arbres, bois, prairies...). Il faut donc supprimer une partie des logements prévus, notamment ceux en dehors de la ZAC du Centre-bourg déjà validée.
- Le recours à des formulations générales non prescriptives ou au conditionnel dans les différents documents soumis à enquête atténuent la portée de certains aspects du PLU et interroge sur la réalité de ce qui se mettra réellement en place à l'avenir, notamment en matière de transition écologique.
- La réalisation des documents s'est appuyée dans certains cas sur des données anciennes (datant d'une dizaine d'années), notamment en ce qui concerne les besoins en structures pour accueillir les enfants qui arriveront sur notre commune du fait de la construction de nombreux logements. Le diagnostic n'est donc pas adapté à la situation actuelle et ne peut servir pour une projection future des besoins de la population dans ce domaine.
- Je m'interroge sur l'absence de la mise en place d'un cahier des charges de « construction durable » auprès des constructeurs ou des aménageurs qui aurait pu être mentionné dans les documents, afin que toutes les constructions à venir remplissent des critères de durabilité (végétalisation, choix des matériaux de construction, couleurs des toitures, ...) et des clauses sur la qualité du bâti pour éviter la construction de logements qui s'avèrent par la suite "insalubres".

#### Observations par thématique

##### 1. Mobilités

L'accroissement de la population et son besoin de se déplacer va avoir des répercussions sur l'encombrement des routes, la pollution de l'air, l'augmentation du bruit mais également sur le besoin en transports publics dont l'offre n'est déjà pas actuellement satisfaisante pour les habitants du centre-bourg (zone où la majorité des logements vont être construits).

Contribution de Sandrine Bize, mail : [bizes@orange.fr](mailto:bizes@orange.fr) et tél : 06 33 18 70 56

Le développement d'infrastructures pour le développement des mobilités actives (à pied, en vélo, ...) sera nécessaire et la révision du PLU présentée me semble insuffisante en la matière.

## 2. Nature, arbres et zones naturelles

Il semble y avoir une contradiction forte entre certains éléments affichés au travers du PADD et des OAP dédiées à la nature et la réalité et ce qui est prévu de façon concrète dans les OAP sectoriels, davantage voire exclusivement tournés sur la construction et la suppression d'espaces naturels existants.

Le slogan brandi dans le cadre de la révision du PLU "Un logement construit = un arbre planté" cache une réalité écologique bien moins jolie! En effet, un logement construit, c'est un ou plusieurs arbres abattus et/ou de la nature détruite pour bétonner des sols. Il est également "intéressant" de noter, que le nombre d'arbres total qui sera planté sur la future ZAC est précisé mais les documents présentés en enquête publique se gardent bien de préciser en contrepartie le nombre d'arbres qui seront abattus, la superficie imperméabilisée...

La séquence ERC n'est pas étayée dans le document dans le cadre des différentes OAP sectorielles ni même dans les OAP liées à la "nature".

Contrairement à ce qui est affirmé dans cette révision du PLU, des arbres de haute tige ne pourront pas être plantés en pleine terre dans certaines zones urbanisées à cause des réseaux souterrains qui seront installés. Ainsi, l'axe 1 du PADD qui prévoit de renforcer ou de créer des trames arborées ne pourra pas être réellement mis en œuvre.

La commune n'arrivant pas actuellement, faute de budget, à entretenir les différents quartiers (voirie, espaces verts, ...), il me paraît utopique de penser que les aménagements verts qui sont prévus pourront être réalisés et faire l'objet d'un entretien qualitatif (remplacement des sujets morts ou malades, taille, ...).

Sur les espaces boisés classés, la commune en détruira certains pour en prévoir d'autres à un endroit qui l'arrange davantage, donc non, la révision du PLU ne permettra pas plus de nature. Il s'agit uniquement de compensation et encore rien ne précise la superficie pour vérifier le maintien de la superficie ni le niveau qualitatif de la compensation.

Par ailleurs, les formulations concernant notamment les arbres sont floues (arbres très remarquables, ...) et ne renvoient pas sur un concept établi avec des critères de classification. En effet, il me semble que seule la terminologie "arbres remarquables" est définie en renvoyant sur le label existant (<https://www.arbres.org/label-national.htm>). Donc je me demande de quoi il s'agit exactement dans les documents soumis à l'enquête publique. Je m'inquiète donc sur le sort des arbres de notre commune.

Numéro et intitulé de l'OAP	Observations
OAP 1 : ZAC du Centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet présenté est d'un autre temps d'un point de vue écologique avec un système de compensation hors commune.</li> <li>• Je constate au fil des versions que dans celle soumise à enquête publique, des espaces verts protégés ont disparu et sont remplacés par des espaces ouverts ou pouvant être urbanisés ce qui est une mauvaise chose.</li> <li>• Par ailleurs, seuls les arbres très remarquables seront gardés à l'avenir mais la commune n'a jamais fourni ni les critères ni les emplacements précis de ces arbres qui dans certains cas seront entourés de zones fortement urbanisées (quelle capacité de survie?). Cela signifie également que les autres seront abattus. Or un jeune arbre n'apporte pas les mêmes bénéfices qu'un arbre plus âgé.</li> <li>• p 15 : la commune a décidé de déroger à la loi Barrier pour rapprocher les habitations de la RD 418 et donc les populations seront plus près de la RD 418 avec les inconvénients qui vont avec (bruit, pollution de l'air, ...) et ce malgré les aménagements envisagés.</li> <li>• Un des éléments importants est la création d'une passerelle pour favoriser les mobilités actives et également les déplacements de faune. Or, aucun financement à date ne permet la création de cette passerelle dont le coût est élevé.</li> </ul>
OAP 2 : Rue de Lagny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trop de logements sont prévus dans cette zone et pose notamment le problème de circulation routière à venir.</li> </ul>
OAP 3 : Chemin des Fourès	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je suggère de supprimer cette OAP et de l'aménager en zone verte.</li> <li>• Je m'interroge sur les impacts négatifs des nouvelles voies de circulation sur les habitations existantes et sur le cadre de vie des habitants actuels.</li> <li>• Je suggère de supprimer cette OAP.</li> </ul>
OAP 4 : Parc du Château	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il convient de revoir cette OAP et de ne pas créer de logements collectifs qui conduisent également à la construction d'un parking (imperméabilisation supplémentaire).</li> <li>• Cette OAP va conduire à l'imperméabilisation d'un parc qui aurait pu être mis en valeur en conservant son rôle d'espace vert et en le protégeant.</li> <li>• p 30 : il est écrit que "les arbres très remarquables seront préservés dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet." Cela pose plusieurs questions : sur quels critères ce caractère très remarquable sera évalué et par qui? Cela sous-entend que tous les autres arbres seront abattus ce qui sera une aberration écologique (mieux vaut préserver les arbres anciens en bonne santé et non dangereux que de les abattre et les remplacer par de jeunes arbres).</li> <li>• Des bâtiments collectifs qui seront aussi hauts que notre église sont prévus ce qui aura un impact indéniable sur le cadre de vie des habitants actuels. Par ailleurs, il y aura une dégradation architecturale du centre-bourg.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une densification élevée dans cette OAP est prévue ce qui pose question sur l'impact du cadre de vie environnant (circulation routière accrue, services à la population dont école insuffisant, ...)</li> <li>• Transformer le château qui a pour destination actuelle "l'habitation" en locaux communaux (mairie) demandera des budgets conséquents notamment pour rendre le bâtiment accessible et le rénover énergétiquement. On n'est pas certain que le promoteur sera en capacité de financer cette rénovation dans son intégralité et la commune n'a pas les moyens de le faire. Cette proposition est donc inadaptée.</li> </ul>
<p>OAP 5 : Ouest A 104</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette OAP est qualifiée d'excellence écologique. Or il n'en est pas fait démonstration dans sa présentation, en particulier en matière de biodiversité avec implantation d'activités économiques dans un corridor écologique.</li> <li>• Sur quelles bases la commune établit-elle son diagnostic pour décréter que l'EBC actuel doit être déclassé car pauvre en matière de biodiversité?</li> <li>• La proximité de l'A104 et des lignes électriques rend le site impropre à l'habitation, au développement économique et à l'accueil des gens du voyage. Le projet de pôle de développement économique et de site de posttage est donc incompatible avec la protection de l'environnement et la santé publique. Référence : cas de la ville de Villevaudé / l'Anses (L'Agence nationale de sécurité sanitaire) a considéré dans un avis de 2019 qu'un risque élevé de leucémie chez l'enfant était associé à sa présence dans un secteur où le champ magnétique était compris entre 0,2 et 0,4 µT (<i>microtésla, NDLR</i>) : <a href="https://actu.fr/file-de-france/villevaude_77517/face-aux-risques-de-leucemie-ce-maire-de-seine-et-marne-se-bat-contre-un-promoteur_60449134.html?fbclid=IwAR3sA4_a_NyShorVlcpKBCYRsrflOdaT9AJD_0kA8spDQcJb4PvvdBp8xos">https://actu.fr/file-de-france/villevaude_77517/face-aux-risques-de-leucemie-ce-maire-de-seine-et-marne-se-bat-contre-un-promoteur_60449134.html?fbclid=IwAR3sA4_a_NyShorVlcpKBCYRsrflOdaT9AJD_0kA8spDQcJb4PvvdBp8xos</a></li> <li>• Cette OAP est située sur une trame verte et abrite une ZNIEFF, indiquant une richesse écologique notable. La sanctuarisation en armature verte permettrait de préserver la biodiversité et les fonctions écologiques du site. Par ailleurs, il semblerait qu'il y ait des mesures compensatoires sur cette zone pour une opération de la ZAC de la Haute maison de Champs sur Marne.</li> <li>• Le site est inondable et cumule les pollutions (autoroute, lignes électriques, etc.).</li> <li>• Une dérogation à la loi Barnier est également demandée par la commune pour diminuer la distance entre A 104 et aménagements, ce qui me semble inadapté!</li> <li>• Une route de desserte de la zone est prévue et comme des poids lourds y circuleront, il convient de préciser qu'il faudra une chaussée adaptée à ce type de circulation et cela impliquera des analyses de sol. Pour rappel, dans cette zone, la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage il y a quelques années a nécessité un exhaussement conséquent du terrain. Il serait bon de vérifier si les mêmes contraintes s'appliquent pour l'édification de la voirie, de parkings, de bâtiments etc ... à proximité, notamment pour la zone consacrée aux petites entreprises.</li> </ul>

Contribution de Sandrine Bize, mail : [bizes@orange.fr](mailto:bizes@orange.fr) et tél : 06 33 18 70 56

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enfin, implanter des activités économiques sur un nouveau terrain demande au préalable de vérifier l'occupation des locaux industriels déjà existants sur notre commune et de concentrer stationnements et activités dans une zone déjà industrialisée.</li> <li>• En conclusion, cette zone aurait mérité d'être davantage protégée par un secteur N strict plus important en regard de ces composantes écologiques et des documents supra-communaux plutôt que de favoriser son imperméabilisation et la destruction de certains de ses espaces.</li> </ul>
<p>OAP 7 : Cadres nord-est et nord-ouest du « carré de l'esplanade »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je me demande quels sont les intérêts écologiques et économiques d'urbaniser un des cadrans encore verts bordés d'arbres et d'un cours d'eau. Pour moi, aucun car en construisant il va y avoir imperméabilisation des sols dans une zone qui est impacée en cas de fortes pluies. Par ailleurs, aucun argument économique ne justifie l'implantation d'un hôtel haut de gamme sur notre commune. En effet, des hôtels de même catégorie sont déjà réalisés ou prévus dans des villes aux alentours (déjà construits comme à Bailly Romainvilliers, en cours de réflexion à Lagny sur Marne dans un bâtiment déjà existant, ...).</li> <li>• Par ailleurs, il m'a été indiqué qu'une partie de cette zone était mise à disposition pour des jeunes en difficulté pour faire des activités de plein air. Il serait donc dommageable de les priver de cette possibilité.</li> <li>• La protection du ru devra être renforcée.</li> <li>• Le cadran Nord-Est restera en espace naturel et ouvert et les espaces boisés qui l'entourent seront classés en EBC (Espace Boisés Classé) afin de renforcer la préservation de la biodiversité, ce qui est une très bonne chose. Je demande la même chose pour le cadran Nord-Ouest.</li> </ul>
<p>OAP 8 : Secteur situé entre la D 418 et la limite de la ZAC du Centre-bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette OAP n'a pas de sens à l'heure actuelle car l'offre commerciale/restauration est pléthorique sur notre commune et à proximité.</li> <li>• En revanche, un réaménagement paysager pour améliorer le cadre de vie est intéressant.</li> </ul>
<p>OAP 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette OAP laisse à penser que le site industriel actuel vieillissant et nécessitant une rénovation sera rasé (à quel horizon car site en cours d'exploitation?) mais la rédaction reste floue pour bien cerner les objectifs visés par cette OAP.</li> </ul>
<p>OAP 10 : Secteur comprenant l'ancien garage Citroën</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emplacement d'une résidence seniors dans cette zone n'est pas des plus judicieux au regard du manque de végétalisation et de l'absence d'un pôle médical de proximité.</li> </ul>
<p>OAP 11 : Entrée de ville (École des compagnons)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'une maison de l'écologie (qui finance?) reste une énigme pour moi car je ne vois pas pourquoi la mairie veut une telle structure alors qu'il existe une maison de la nature portée par la CAMG; le SIAM et le SIETREM mènent également des actions en matière de transition écologique (visites des sites, le magicien de l'eau, ...).</li> <li>• En revanche, réfléchir à la mise en valeur de cette entrée de ville en préservant arbres et espaces de nature est nécessaire du fait des abords de l'école des compagnons qui n'est pas</li> </ul>

<p>Document de consultation pour l'avis d'urbanisme</p>	<p>23.19 toujours bien entretenue et du poste Enedis qui est dégradé. Cela ne nécessite pas une OAP pour autant.</p>
<p><b><u>OAP thématiques</u></b> <b><u>OAP Patrimoine</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette OAP a été rédigée sans concertation de certains (tous?) propriétaires concernés et sur la base de l'appréciation de l'ancien maire et de quelques élus de son équipe. Certains arguments sont fantaisistes (pavillon adapté à la pente, ...) et je ne comprends pas bien pourquoi telle maison sera protégée et pas une autre qui a à peu près les mêmes caractéristiques.... Il est difficile de bien comprendre l'impact de cette protection pour les propriétaires des biens concernés si ceux-ci veulent transformer par exemple leur bâti.</li> <li>• Il est indiqué que le périmètre de protection de l'église avait été modifié pour déroger aux 500 m. Il aurait fallu motiver ce choix notamment à chaque fois qu'il était réduit.</li> <li>• Je m'interroge donc sur la motivation de cette OAP.</li> </ul>	<p>... En attendant, j'espère que vous serez satisfaits de ce que j'ai pu vous proposer. Je vous remercie de votre accueil et de votre accueil.</p> <p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p> <p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p>
<p><b><u>OAP trame verte et bleue</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'une OAP qui aurait pu avoir un intérêt s'il n'y avait pas les OAP sectorielles qui, pour bon nombre d'entre elles, urbanisent et détruisent la nature existante.</li> <li>• p 19 : cartographie peu lisible qui ne permet pas une étude correcte des informations, notamment en ce qui concerne les zones humides/mares.</li> <li>• p 24 : il est écrit "Ce PLU a créé de nouveaux EBC et en remplaçant les EBC existants afin d'augmenter la superficie totale des espaces boisés et assurer leur continuité." Si on crée des EBC pour remplacer d'autres que la commune déclassée, il n'y a pas augmentation de superficie des EBC. Par ailleurs, aucune donnée chiffrée permet de voir les superficies supprimées et celles créées. Il convient de remédier à ces lacunes.</li> </ul>	<p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p> <p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p>
<p><b><u>OAP biodiversité :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Même si on peut comprendre qu'il faille limiter les essences qui favorisent les allergies, on ne comprend pas bien ce qui est réellement proposé aux habitants qui sont concernés également a priori par ce point.</li> <li>• La prolifération du moustique tigre est un vrai problème dans différents territoires mais il ne faut pas oublier que les mares et les zones humides de bonne qualité disposent d'une faune qui régule ce type d'insectes. La formulation serait à revoir.</li> <li>• Que ce soit cette OAP ou celle sur la TVB, il y a beaucoup de blabla et peu de véritables politiques de protection de la nature. Par ailleurs, il y a peu d'éléments qui caractérisent précisément la biodiversité sur notre commune ce qui ne permet pas de prévoir des protections suffisantes dans les OAP, les zonages ou les règlements.</li> </ul>	<p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p> <p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p>
<p><b><u>Autres documents :</u></b></p> <p>Contribution de Sandrine Bize, mail : <a href="mailto:bizes@orange.fr">bizes@orange.fr</a> et tél : 06 33 18 70 56</p>	<p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p> <p>... Cette OAP n'est pas une étude de diagnostic, elle est destinée à servir de base à la réflexion et à la prise de décision.</p>

- **PADD :**

- Je m'interroge sur la requalification de la RD 418 pour faire un TCSP, des pistes cyclables et revoir les traversées piétonnes. Il est essentiel de prévoir ces aménagements mais je me demande comment ils (pour les bus et les vélos) vont trouver leur place en particulier là où il y a déjà des alignements d'arbres, des aménagements paysagers récents... Il s'agit peut-être davantage pour les voies cyclables de les réaménager en particulier de l'OAP 11 au collège car le revêtement est fortement soulevé à certains endroits ce qui est source de chutes et d'inconfort pour les cyclistes. La traversée à pied ou à vélo de la RD418 au niveau de la zone commerciale (restaurants, magasin Picard...) devrait être revue pour améliorer la sécurité de ceux qui l'empruntent (pratiquement aucun véhicule ne s'arrête pour laisser passer piétons et cyclistes et les vitesses des véhicules sont à mon avis supérieures à celle autorisée).
- On peut noter une rédaction confuse en ce qui concerne les arbres car la rédaction tantôt prévoit une simple sauvegarde, de la compensation et tantôt il est question d'augmenter le taux de boisement sans aucune valeur chiffrée permettant de comparer l'existant à ce qui existera après urbanisation et aménagement. Ce manque de précisions se retrouve dans différents documents.
- p 21 : dans le défi 36, il est annoncé le besoin en locaux pour des sièges sociaux donc cela sous-entend de créer des locaux de bureaux mais ce point ne se retrouve pas heureusement dans l'OAP 7, ce qui permet au moins de préserver un cadran. Le mieux aurait été de préserver l'ensemble des cadrans restants pour garder des espaces verts avec cours d'eau et zones boisées qui auraient dû être protégés dans leur ensemble en EBC.
- p 25 : le défi 47 fait état de fermes au pluriel alors qu'il n'existe qu'une exploitation agricole sur la commune. Par ailleurs, une ferme n'est pas là pour exposer des animaux (ce n'est pas un zoo) mais pour cultiver et/ou élever voire transformer notamment pour nourrir les Hommes et pour faire découvrir ses métiers si cette ferme est ouverte au public. La carte page 26 pose questions également sur ce sujet car on ne comprend pas bien ce qui relève de l'existant de ce qui sera développé. La ferme existante est en cours de transmission sur une base décidée entre vendeur et repreneur et la commune n'a pas à interférer dans ce cadre.

- **Règlement écrit et graphique :**

- Les zones A et N permettent la construction d'équipements publics sans limiter les sous-destinations ni l'emprise au sol pour certaines sous zones, ce qui pourrait entraîner une extension non prévue par le SCoT.
- p 26 : il est indiqué une bande de 5 m non constructible autour des EBC alors que l'OAP Paysages en prévoit une de 10m (p 23).
- p 97 : il est prévu des hauteurs de bâtiments élevées alors que dans le même temps il est fait mention des mouvements de terrain, de l'eau...
- Quel impact des nouvelles règles sur l'existant sachant que rien n'est en mode correction donc on ne voit pas ce qui a changé à part faire une comparaison?
- Les constructions et l'imperméabilisation des sols doivent être interdites dans le règlement écrit et graphique de part et d'autre des cours d'eau sur l'ensemble des zones concernées: UE, N et A.
- Il est surprenant qu'une zone naturelle serve à tout et n'importe quoi. Ainsi, dans le secteur Npe « naturelle plateforme écologique » le règlement autorise les aménagements destinés au stationnement des camions et des aires de repos des transporteurs. Cela relève d'une zone urbaine et non d'une zone naturelle : les parkings destinés aux véhicules industriels en stationnement n'ont rien de naturel ni d'écologique.....

Le secteur Ne destiné à l'accueil d'un équipement d'intérêt régional, et le secteur NII destiné à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs nous semblent avoir un règlement trop permissif (hauteur des bâtiments et emprise foncière).

• **Règlement et plan de zonage :**

- Il manque certains cours d'eau.
- Au niveau de de l'avenue Saint Germain des Noyers l'ensemble des arbres constituant les alignements n'est pas protégé notamment en regard du collège Léonard de Vinci. Cette avenue est repérée comme corridor écologique du SCOT : les arbres présents en sont des éléments constitutifs qu'il convient de repérer en intégralité sur le plan de zonage faute de diminuer la fonctionnalité de ce corridor.

---

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note de l'ensemble des remarques et renvoie aux réponses apportées sur les différents thèmes.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*D'une part, je confirme que le dossier d'enquête publique a été intégralement mis en ligne à disposition du public sur le site internet de la Commune, ce qui explique la longueur de cette observation. La concertation de la commune a été bien menée. Le projet de révision du PLU a été largement présenté et débattu auprès du public et au sein des instances municipales. Une présentation de cette révision était d'ailleurs présente au Centre culturel et des flyers à la disposition du public dans le hall de la mairie. Enfin, la prolongation aurait eu lieu pendant les fêtes de fin d'année. C'est pourquoi j'ai estimé qu'une prolongation de l'enquête publique n'était pas nécessaire.*

*D'autre part je constate que la commune a l'intention de faire respecter dans son PLU, pour les projets d'urbanisation, la densité moyenne communale pour la production neuve de logements fixée par le SCoT soit 40 logements/hectares. Toutefois, un des objectifs de la commune a été de faire admettre que la densité à l'hectare ne soit plus appliquée par opération, mais soit une définition globale sur la commune, ce qui permet de gérer la densité par opération, par OAP, en fonction des zones de la commune concernées : zone à habitat collectif, zone à habitat individuelle, centres urbains, ....*

<b>Observation n°14</b>	<b>mail</b>	<b>2 décembre 2024</b>
M. Alain BUIS	10, rue des Coutures	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

### Enquête publique PLU 2024 - Contributions

BUIS Alain  
Habitant St-Thibault-des-Vignes

A l'attention de Monsieur Manuel GUILLAMO, Commissaire enquêteur

Le 02 décembre 2024

#### REMARQUES GENERALES :

1. Encore un dossier à plus de 3.000 pages, sans aucune aide de lecture : pas de sommaire, pas d'index. C'est fait pour nous décourager on dirait. Le citoyen a l'impression de participer à une enquête « pour la forme » et par obligation alors que tout est sans doute déjà validé.

2. Comme certains habitants, j'ai déjà fait des contributions en 2022 (ZAC du Centre-Bourg) et 2023 (PLM) avec à la fin le même sentiment désagréable d'avoir perdu du temps pour rien.

J'ai fait des propositions pour le PLM : aucune n'est retenue alors que même le Commissaire était d'accord verbalement. J'ai donné un avis défavorable à la ZAC comme plus de 80% des contributeurs, la Commissaire l'a validée quand même ! Ce projet risque d'être validé avant d'avoir démarré. Si tel est le cas, je refuserai à l'avenir de servir d'alibi pour ce type d'enquête.

3. Cela fait plusieurs années que la Mairie s'engage dans une politique dangereuse et irresponsable qui consiste à transformer Saint-Thibault, notamment le Centre-Bourg en un vaste chantier de béton en construisant partout, par tous les moyens (même à la limite de la légalité) et contre l'avis de la population. La procédure est bien connue : les propriétaires de maison ou de terrain qui souhaitent vendre voient leur démarche bloquée par des préemptions, expropriations voire déclassements de leur terrain de constructible en non constructible. La Mairie s'arrange ensuite pour envoyer son promoteur immobilier achever le travail et signer avec le propriétaire à bout de force. Le promoteur va raser les maisons et construire à la place des logements. Un exemple : 6 rue de Torcy ! Avant : 2 maisons, après : 45 logements.

Donc, hors ZAC et hors PLU, la Mairie a déjà construit beaucoup, beaucoup trop !

- Les constructions sont au-delà du raisonnable, la densification du Bourg est au-delà du supportable !

- Les problèmes de stationnement anarchique sont quotidiens sur et autour de la place de la Mairie. Des voitures se garent régulièrement sur des parkings privatifs notamment à l'heure de déjeuner.

- La création des zones accidentogènes à la suite des constructions comme le virage de la rue de Lagny : avant deux bus peuvent passer dans les deux sens en faisant très attention, désormais ils doivent passer l'un après l'autre car la chaussée est encore rétrécie.

- Forte augmentation de la circulation des voitures car en même temps, moins de service de bus traversant le Bourg, il est même supprimé le dimanche.

- Problème de pollution, de la baisse de la qualité de l'air.

- Problème de l'insécurité des piétons à cause de la circulation anarchique des voitures et camions et de la disparition des trottoirs.

Avant la ZAC et le PLU, 19 maisons et 128 logements sont déjà en début ou fin de chantier.

L'ex-Maire a prévu de faire encore construire plus de 1.000 logements et plus de 2.500 nouveaux habitants avec le PLU, aucun mot sur des structures et équipements qui doivent accompagner ces développements.

4. Enfin, une chose importante à mes yeux : l'ex-Maire ! Mis en examen en 2019, jugé en juin de cette année pour des faits qui remontent à 2010, il est désormais condamné pour corruption passive dans l'affaire du promoteur France Pierre. Cela m'interroge sur les vraies motivations de cette politique de constructions en folie. Est-il crédible pour gérer l'Urbanisme de la commune ? Il a déclaré au tribunal : les « affaires » d'urbanisme à Saint-Thibault sont décidées par deux personnes uniquement : lui et la DGS de la commune. Aucun autre élu ne serait au courant de ces projets sachant qu'il y a un maire-adjoint à l'Urbanisme et un autre aux Travaux ?

**OAP 4 : LE PARC DU CHÂTEAU :**

Vu l'épaisseur du dossier, et compte tenu du fait que j'habite à côté de ce beau domaine, je souhaite exprimer en priorité mon point de vue sur ce dossier qui est un symbole de la bêtise humaine.

Sauf erreur de ma part, sur ce domaine privé qui est à vendre, le SCOT de la CAMG a prévu une densification d'environ 60 logements. Le Maire a porté cette densification à 90 puis à 120 logements. Aujourd'hui, nous sommes devant une version de 6 maisons et 126 logements sur 4 bâtiments au milieu du parc et un parking public de 90 places, sans compter un parking en sous-sol pour les résidents.

Je vous cite les conséquences de cette opération aussi scandaleuse qu'irresponsable :

- La destruction de toute la pelouse du parc, dernier poumon vert du Centre-Bourg.
- L'abattage de nombreux d'arbres avec des conséquences désastreuses sur l'environnement.
- La construction d'un parking souterrain à quelques mètres de l'église, est-ce possible et recommandé ?
- La proximité de l'église, seul patrimoine précieux, le monument à l'origine de la fondation du village et donc de la commune, lié à la belle histoire de la vie du Saint Thibault, canonisé en 1073.
- L'augmentation du trafic déjà extrêmement dense autour de la mairie.
- Un vieux village historique qui perd tout son charme d'origine, remplacé par des immeubles et des immeubles.
- Des risques d'inondations à prévoir : les arbres sont utiles pour retenir la terre, la terre est utile pour absorber l'eau des pluies ou des tempêtes. Abattre des arbres et remplacer la terre par le béton peut générer des conséquences dramatiques pour tous les habitants de notre commune, voire pour les communes voisines.

Avec le Collectif « Préservons le village », nous avons sollicité par deux fois l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Il a dit avoir rendu un avis défavorable à cette réalisation mais que le Maire a toujours le dernier mot car son avis n'est que consultatif.

Je déplore aussi l'attitude antidémocratique de l'ex-Maire qui n'en a fait qu'à sa tête :

- Aucune concertation. Il a juste organisé discrètement 2 réunions (moins de 5 personnes), habitants de la Résidence la Colline à proximité du Parc.
- Le Collectif lui a écrit en 2023 (ci-dessous) pour proposer un projet alternatif qu'il n'a jamais répondu.

En guise de conclusion, je suis totalement opposé à cette nouvelle révision du PLU qui, me semble-t-il, est guidée uniquement par un désir de densification déraisonnable de la population et par un souci de satisfaire les exigences des promoteurs, au détriment du cadre de vie des habitants très fortement dégradé depuis plusieurs années. Au lieu de multiplier des constructions et de faire venir de nouveaux habitants dans des conditions loin d'être optimales (y a-t-il suffisamment de places dans les écoles pour les enfants ?), je préférerais que la mairie s'occupe en priorité à améliorer le quotidien des Théobaldiens.

AVIS DEFAVORABLE



BUIS Alain  
10, Rue des Coutures  
Saint-Thibault-des-Vignes  
Alain.buis1961@gmail.com

## CONSTRUCTION DANS LE PARC DU CHÂTEAU (OAP 4) Un projet désastreux pour les habitants et l'environnement

Il s'agit d'un domaine privé d'une superficie de 17.617 m<sup>2</sup> (dont 12.000 m<sup>2</sup> pour la construction) jouxtant la Mairie et l'Eglise de notre commune.

C'est l'opportunité de préserver une grande partie de ce site remarquable et verdoyant pour le plus grand bonheur des habitants du Bourg.

Dernier poumon vert du centre historique de notre village, ce très beau parc pourrait devenir un lieu de promenade et de détente ouvert à tous.

**Au lieu de cela**, la Mairie nous prépare un **projet commercial** qui fait encore la part belle aux promoteurs grâce à une nouvelle **révision du PLU (\*)**.

Le PLU actuel, déjà très densifié, prévoit dans ce parc la construction de 90 logements, avec une hauteur maximale de 15 m.

Le futur PLU, s'il est voté, fera passer le projet à 6 maisons & 120 logements bâtis sur 3 immeubles sur pilotis en R+4 ou R+5+attique (soit R+6 avec une hauteur minimale de 19 m environ).

Ces immeubles seront construits **AU MILIEU DU PARC**.

### Les conséquences seront désastreuses :

- Destruction d'un écosystème : une grande partie des arbres et des animaux y vit.
- Construction d'un grand parking public à l'intérieur du parc.
- Encore plus de circulation dans le Bourg autour de la Place de l'Eglise qui va engendrer un surplus de trafic et des pollutions atmosphériques, olfactives et sonores.
- L'église de notre village y perdra définitivement son image historique.

Nous demandons à la Mairie d'effectuer un vrai travail de concertation avec l'ensemble des Théobaldiens, d'être à l'écoute de TOUS ses concitoyens, pour aboutir à un nouveau projet plus responsable, plus soucieux de l'environnement et du bien-être des habitants.

**L'AVENIR DU CENTRE BOURG EST PLUS QUE JAMAIS MENACE  
NOTRE COLLECTIF EST PRÊT A PROPOSER UN PROJET ALTERNATIF  
ET A DEBATTRE AVEC LA MAIRIE**

Notre page Facebook : [Préserveons le village St Thibault des Vignes](#)



(\*) Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note et souhaite apporter les compléments ou précisions suivantes :  
Première remarque sur un dossier de 3000 pages : oui, c'est un document établi depuis quatre ans. Il a été rédigé en toute transparence avec toute la concertation nécessaire.

Sur le dossier de l'OAP n°1, celui-ci a été entrepris depuis 2006. Au cours des années, il a très largement évolué, a répondu aux dernières exigences environnementales. M. BUIS ne peut pas dire qu'il n'a pas été informé et qu'il n'avait pas la possibilité de donner son avis.

Le PLM (Plan Local des Mobilités) établi par le SIEMU (Syndicat de transport des secteurs 3 et 4 de Marne La Vallée) dont M. VOURIOT, ancien Maire de la Commune, a été président de 2015 à 2024, validé par une enquête publique en 2023 (3 commissaires-enquêteurs) est une référence auprès d'Ile de France Mobilités.

La Commune conteste les affirmations sur la politique foncière de la Commune : peu de préemption, travail de fond avec les propriétaires désirant vendre....

Place de l'Église et le stationnement : depuis de nombreuses années, la Commune crée des places de stationnement. En 2022, 27 places rue de Torcy (560 000€). Des travaux de reprise rue de Lagny sont programmés, retardés par la construction des 24 logements sociaux dont la livraison a pris du retard.

La création de l'OAP n°4 avec 70 places de stationnement public sera une réponse finale au stationnement des véhicules sur la place de l'Église et permettra de rendre piétonnier le parvis devant l'Église, et le PUP lié à l'OAP n°4 permettra de financer la deuxième phase de la rue de Lagny. Nous renvoyons également à la réponse spécifique sur l'OAP n°4 qui détaille le projet.

Le problème du nombre de logements à réaliser sur la commune répond à un PLH intercommunal. La plus grosse concentration sera sur la zone des Redars de l'OAP n°1 qui aura un accès direct sur l'avenue de Saint-Germain-des-Noyers (RD 418) : Étude de circulation faite par AM77 et circulation des transports collectifs projetée par le SIEMU. Il est évoqué 19 maisons et 128 logements en début ou fin de chantier : ce chiffre non justifié ne correspond pas aux projets en cours :

- 8 logements sociaux et 14 maisons en accession (rue de Lagny/rue des Coutures), débuté en 2022
- 68 logements sociaux et 14 maisons primo-accédants (OAP n°1), livraison début 2026
- 24 logements sociaux (place de l'Église), livraison Mars 2025

Soit 100 logements sociaux et 28 maisons individuelles en accession, permettant notamment à la Commune de respecter les quotas fixés par la loi SRU et d'être exemptée d'une pénalité annuelle.

La Commune renvoie aux différentes réponses apportées, notamment sur le thème de la densité.

### Avis du commissaire-enquêteur

*J'ai reçu M. Buis pendant ma première permanence. Je confirme que le dossier de l'OAP n°1 a fait l'objet d'une large concertation depuis 2006 et d'une enquête publique en juillet 2022. Au cours des années, il a très largement évolué. Le PLM (Plan Local des Mobilités) établi par le SIEMU (Syndicat de transport des secteurs 3 et 4 de Marne La Vallée) est une référence auprès d'Ile de France Mobilités.*

<b>Observation n°15</b>	<b>mail</b>	3 décembre 2024
M. et Mme DAWE	77400 Saint-Thibault-des-Vignes	

« Résidants depuis 1987 à St Thibault des vignes nous sommes effarés par ces projets démesurés dans le centre bourg et notamment par le projet de construction d'immeubles dans le parc du château. Nous sommes donc fermement opposés à ce projet de constructions qui va défigurer le patrimoine de St-THIBAUT-DES-VIGNES.

A l'heure où toutes les villes revégétalisent leurs espaces urbains St Thibault des vignes fait le contraire. On voit pousser des immeubles partout. Il faut conserver ce magnifique parc en l'état et conserver ses arbres centenaires. »

#### [Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

La Commune renvoie aux réponses apportées sur les sujets relatifs à la densité et à l'OAP n°4.

#### [Avis du commissaire-enquêteur :](#)

Le public s'est beaucoup mobilisé pour cette OAP. La restructuration du centre-bourg (OAP n°4) permettra la requalification complète de la Place de l'Église. La réalisation d'un parc de 70 places de stationnement public sera une réponse finale à cette problématique sur la place de l'Église et permettra de rendre piétonnier le parvis devant l'Église. Donc j'émet un avis favorable à cette opération.

<b>Observation n°16</b>	<b>mail</b>	3 décembre 2024
M. et Mme FERNANDES DA SILVA	4, Av des Joncs	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

« Nous avons été informé, que la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes avait décidé de changer son PLU et avons appris que notre maison située au 4 Avenue des Joncs, était concernée par l'OAP PATRIMOINE. Il aurait été bon que la mairie nous en informe et que l'on ne l'apprenne pas par hasard. En quoi consiste cette mesure, pourquoi cette dernière et quelles conséquences pour notre bien immobilier ?

Nous nous apercevons qu'une fois de plus, Mr VOURIOT ne demande pas l'avis des personnes concernées. Cette commune est devenue invivable, tout est fait en dépit du bon sens, on construit des bâtiments à tout va, comme ces deux bâtiments en haut de la rue de Lagny, comment a-t-on pu autoriser cela à proximité de notre église qui est classée ???

Le trafic routier est devenu infernal, les infrastructures ne suivent pas... »

#### [Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

Les choix opérés par la Commune lors de l'élaboration du PLU sont justement soumis à l'enquête publique afin que chacun puisse en prendre connaissance du sujet en amont de son caractère exécutoire. Il permet également de recueillir les différentes remarques ou demandes.

Dans le cas précis, l'OAP Patrimoine vient identifier dans le but de préserver et mettre en valeur des éléments bâtis caractéristiques et/ou remarquables de la Commune.

Ce classement a pour principal effet d'empêcher toute démolition du bien considéré, mais n'obère en rien vos possibilités d'y résider ou d'y réaliser des travaux, mais il faudra qu'ils soient de nature à conserver les qualités qui ont conduit à son classement.

Après examen de votre demande, la Commune décide de maintenir le bien dans l'OAP Patrimoine.

#### [Avis du commissaire-enquêteur :](#)

Je confirme que ce classement n'obère en rien les possibilités d'y résider ou d'y réaliser des travaux, mais il faudra qu'ils soient faits en concertation avec l'ABF.

**Observation n°17****courrier****4 décembre 2024**

M. William ACKER délégué général de « *l'Association Nationale des Gens du Voyage Citoyens* »  
9-11 Avenue Michelet 77400 Saint-Ouen

**ASSOCIATION NATIONALE DES GENS DU VOYAGE CITOYENS**

Immeuble Axe Nord                      Tél. : 01 82 02 60 13  
9-11, avenue Michelet                  Port. 06 15 73 65 40  
93400 - SAINT-OUEN                  Fax : 09 74 44 55 06  
**SIRET 434 938 650 00034**              Email : contact@angvc.fr -- angvc.fr

**Mairie de Saint-Thibault des Vignes**  
**A l'attention du commissaire enquêteur**  
**Place de l'Eglise**  
**77400 Saint-Thibault des Vignes**

Le 4 décembre 2024

**Objet : Observations de l'ANGVC sur le projet d'OAP n°5 dans le cadre de l'enquête publique**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'Association Nationale des Gens du Voyage Citoyens (ANGVC) souhaite exprimer ses vives préoccupations concernant les aménagements prévus pour les gens du voyage dans le cadre de l'OAP n°5 du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Thibault-des-Vignes. En effet, plusieurs éléments nous interpellent quant à la compatibilité de ce site avec les exigences de dignité et de qualité de vie nécessaires à une vie quotidienne décente.

**1. Un site fortement contraint et inadapté**

L'OAP n°5 prévoit la localisation d'une aire d'accueil, d'une aire de grand passage et de terrains familiaux dans un secteur présentant les caractéristiques suivantes :

- **Proximité immédiate de l'autoroute A104** : Ce facteur expose les occupants à des nuisances sonores importantes et à une pollution atmosphérique reconnue pour ses effets délétères sur la santé humaine.
- **Présence de lignes de haute tension** : Les effets sanitaires potentiels d'une exposition prolongée aux champs électromagnétiques sont documentés et préoccupants, notamment pour des populations sensibles comme les enfants.
- **Terrains situés en zone inondable** : La sécurité des familles vivant sur ces emplacements pourrait être compromise en cas de montée des eaux.

- **Secteur soumis à des nuisances multiples** : En plus de l'autoroute, le site est situé près d'un incinérateur et à proximité d'un projet de voie nouvelle, renforçant les nuisances cumulées.
- **Occupation partielle pour des usages industriels et techniques** (compostage, stationnement de camions-bennes), incompatible avec un cadre de vie apaisé.

## 2. Risques sanitaires et environnementaux

Ces facteurs s'opposent directement aux objectifs d'aménagement fixés par le Code de l'Urbanisme, notamment la qualité environnementale, la mixité sociale, et la lutte contre l'insalubrité. Il est impératif que ces populations ne soient pas reléguées dans des espaces marginalisés ou inadaptés, reproduisant des inégalités spatiales et sanitaires.

## 3. Incompatibilité avec une vie quotidienne décente

Nous sollicitons un éclairage précis sur les mesures envisagées pour garantir des conditions de vie respectueuses des droits des gens du voyage. Ces familles, souvent déjà fragilisées, ne peuvent être exposées à de telles contraintes. Nous demandons des réponses claires sur :

- Les alternatives étudiées pour un aménagement sur un site plus adapté ;
- Les garanties d'un accès à des services publics de qualité (écoles, transports, soins) dans des conditions décentes.

## 4. Recommandations

Nous demandons une révision de la localisation de ces équipements pour les gens du voyage. Cette révision devrait intégrer :

- Un éloignement des sources de nuisances majeures (autoroute, lignes à haute tension, zones industrielles) ;
- Un site bénéficiant d'une meilleure intégration dans le tissu urbain, avec un accès facilité aux infrastructures nécessaires à la vie quotidienne.

L'ANGVC reste à votre disposition pour échanger et contribuer à une réflexion plus respectueuse des principes d'équité territoriale et de dignité humaine.

Nous vous remercions pour votre attention et espérons que ces observations seront prises en compte dans le cadre de vos travaux.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

**William Acker**, délégué général



## Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend bonne note de l'ensemble de ces remarques, mais souhaite apporter les précisions, compléments et corrections suivantes :

En 2008, la réalisation d'une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) initiée par la commune a permis de diagnostiquer la présence sur la Commune de 51 familles de gens du voyage et plus

de 200 caravanes. Ces familles implantées généralement en zone N, non constructible, ont construit habitations et chalets, le tout clôturé sans aucune autorisation, dans des conditions souvent dégradées. La majorité était concernée par la ZAC du Centre-Bourg – OAP n°1. De cette étude, il a été déterminé avec les services de l'Etat trois possibilités de sédentarisation de ces familles : les résidences locatives sociales, l'accession sociale et les terrains familiaux

Toutes les familles installées sans aucunes autorisations sur l'OAP n°1 – ZAC du Centre-Bourg sont soumises à une procédure d'expropriation sous l'autorité d'un juge des expropriations et perçoivent une indemnisation.

Une partie de ces familles, dès septembre 2015, a été relogé dans 20 maisons individuelles construites dans le cadre de l'OAP n°1, sous la maîtrise d'ouvrage d'un bailleur social, Trois Moulins Habitat et une gestion administrative par le CCAS communal. Ces maisons dont l'eau chaude sanitaire est produite par des panneaux photovoltaïques, disposent d'un terrain de 280 m<sup>2</sup>. En 10 ans, cette résidence est toujours dédiée à la communauté des gens du voyage et, pour la commune, est une réelle réussite.

Parallèlement, deux familles qui ont la possibilité financière deviendront propriétaire d'une maison de 90 m<sup>2</sup> et d'un terrain de 600 m<sup>2</sup> : les travaux ont débuté en février 2024 et les maisons seront livrées sur l'année 2025. Cette opération est le résultat d'une collaboration entre la commune, l'aménageur de la ZAC du Centre-Bourg/ OAP n°1 / Aménagement 77, et le promoteur Bouygues Immobilier.

La troisième hypothèse était de créer 28 terrains familiaux. Celle-ci a été étudiée dans le cadre du PLU-2015 où la commune a proposé un emplacement en limite de l'OAP n°1 – butte des Glases mais cette proposition a été contestée et annulée du fait des riverains entre autres, chemin des Pierris. Du fait des terrains disponibles sur l'Ouest A104, il a été proposé d'installer ces terrains sur l'Ouest A104 d'autant que cette zone accueille une aire d'accueil de 30 places depuis une dizaine d'années et qu'une aire de grands passages a été réalisée il y a quelques années sous la maîtrise d'ouvrage de Marne et Gondoire.

L'aire d'accueil de 30 places est ouverte toute l'année sauf périodes de travaux et est l'objet de demandes continuelles de places. Elle est gérée par un prestataire, DM Services.

Au regard de ce contexte, les remarques de l'ANGVC sur l'OAP n°5 ne semblent pas recevables :

- Proximité immédiate de l'A104.

Les gens du voyage actuellement installés sur la commune le sont majoritairement le long de la RD 934, voie à grande circulation qui traverse la commune d'Ouest en Est. Il est prévu dans le futur aménagement de l'OAP n°5 de réaliser un écran boisé tout au long de l'A104, voire un merlon anti-bruit.

- Présence de lignes haute tension.

La zone destinée aux terrains familiaux est éloignée de ces lignes, qui ne gênent pas par leur proximité avec les occupants de l'aire d'accueil (30 familles). D'autre part du nord de cette zone, est prévue une implantation de locaux artisanaux qui est la réplique exacte de la zone d'activité située à l'Est de l'A104.

Il sera tenu compte de toutes les nuisances dues à l'A104 dans le cadre des études et autorisations préalables.

- Terrains en zone inondable.

L'emplacement de ces terrains familiaux est hors zone inondable.

- Secteur soumis à des nuisances multiples.

La présence de l'usine d'incinération du SIETREM ne crée aucune nuisance : le rejet des fumées est extrêmement contrôlé et très en deçà des normes règlementaires.

La voie nouvelle est une voie de desserte des zones d'activités de Saint-Thibault et Lagny depuis

l'A104 sera très éloignée de la zone des terrains familiaux et sera « enterrée » (en déblais) par rapport à cette zone. Des espaces verts créeront une ceinture verte au tour de cette même zone.

Le stationnement de camions-bennes, d'une aire de compostage seront à l'opposé de cette zone, au plus près de l'A1014. De plus, ce sont des projets et seront donc soumis à toutes les dispositions pour préserver cette zone destinée aux terrains familiaux.

Les dernières orientations imposées par l'Etat sur l'OAP n°5 pour la création d'une ferme photovoltaïque sur 22 ha impactera l'aménagement d'ensemble de l'OAP.

La parcelle de 12 ha, propriété de la Région Ile de France, sera aussi sujette à des aménagements futurs qui seront assurément adaptés à cette zone.

- Incompatibilité avec une vie quotidienne décente.

La Commune mène une politique volontariste et a réalisé de nombreux logements dédiés en ville. Certaines aspirations à demeurer en communauté ont aussi été entendues. La commune et l'agglomération – CAMG – sont soucieux d'offrir à la communauté des gens du voyage résidant sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes un lieu de résidence approprié, aménagé dans un environnement très végétalisé, avec des terrains clôturés, et un local de résidence familial doublé de stationnement de caravanes. Au regard du foncier disponible, les terrains familiaux seront installés au plus près de l'Ile de loisirs de Torcy, éloignés de l'A104 et des lignes haute tension.

Il est à noter qu'une partie des orientations définies dans l'OAP n°5 seront revues car elles sont tributaires des décisions de l'Etat et de la Région Ile de France. Le département de Seine et Marne financera également le futur rond-point permettant de raccorder la future voie nouvelle du site. Autre élément qui nous permet d'envisager l'implantation des terrains familiaux sur l'Ouest A104 (OAP n°5) car, elle est confirmée par le futur projet du Parc Agricole à l'Ouest du RD10 dans la continuité de l'OAP n°5 où des maraîchages, des prairies à animaux, des vergers, des vignes seront installés ou implantés tout au long du versant et le long de l'A104. Toute cette partie de la commune limitrophe de la commune de Torcy du Sud au Nord de la traversée de l'A104 sera mise en valeur dans un souci de rétablir une frange verte le long de l'autoroute, de végétaliser toutes les friches possibles, et de préserver les zones humides potentielles.

#### Avis du commissaire-enquêteur

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

<b>Observation n°18</b>	<b>mail</b>	4 décembre 2024
M. François TARVITOT		77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Je suis totalement opposé aux agrandissements bétonniers qui détériorent notre cadre de vie. »*

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note de ces observations, rappelle les objectifs de production de logements imposés par le PLH et renvoie aux réponses apportées sur le sujet général de la densité

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la production des logements est imposée par le PLH.*

<b>Observation n°19</b>	<b>mail</b>	7 décembre 2024
M. DAWÉ	77400 Saint-Thibault-des-Vignes	

« A ma requête précédemment envoyée le 3 décembre je voudrai ajouter que le fait de construire des immeubles à outrance va entraîner obligatoirement une augmentation de la population. La commune de St-Thibault-des-vignes a-t-elle les infrastructures suffisantes pour accueillir ces nouveaux habitants ? Les écoles sont déjà saturées les habitants du bourg sont obligés d'amener leurs enfants sur les écoles du nouveau St-Thibault en voiture entraînant des nuisances supplémentaires : encombrement de voitures, problèmes de parking, pollution. Il n'y a pas de transports scolaires et les propositions actuelles des transports en communs ne sont pas optimales. Les offres culturelles et sportives seront elles aussi saturées. Stop au béton et aux constructions de masse. »

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune renvoie aux réponses apportées sur les thèmes de la densité et de l'OAP n°4.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

Je confirme que le foncier est déjà acquis pour agrandir le groupe scolaire Edouard Thomas au cas où les optimisations déjà envisageables sur le bâti actuel ne suffisaient pas. L'amélioration des conditions de vie des habitants me semble être l'objectif principal du conseil municipal : création de services de proximité, deux maisons médicales avec cinq médecins généralistes, deux cabinets dentaires, deux pharmacies, centre social, espace de vie sociale (250 séniors y sont inscrits) avec services multiples, et bientôt, une crèche, une résidence service séniors, installations « sports pour Tous », centre de loisirs...

<b>Observation n°20</b>	<b>mail</b>	8 décembre 2024
Mme PERNOT,	18 rue des coutures	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

« J'habite au 18 rue des coutures depuis 10 ans, et je suis vraiment très inquiète pour notre village. Sur la place de la Mairie : en réalisation 2 immeubles de part et d'autre du virage, sur la rue des coutures : une lignée de maison accolée et immeuble, il est très difficile de circuler dans le cœur du village, et encore plus de stationner. Toutes les personnes se déplaçant le café-restaurant du village et le restaurant Marocain ne trouve souvent actuellement pas de place et viennent se garer devant les habitations, dont les propriétaires ne peuvent ainsi plus se garer à leur tour. Pour cela, je souhaite de tout cœur qu'il n'y ait pas de projet d'aménagement qui viendrait encore ajouter à déjà toute cette complexité de circulation, de stationnement et de bien-vivre dans un village, où nous avons le bonheur de voir vivre encore renard, écureuil, fouine, hérisson, et tant d'autres animaux à préserver, à protéger... Je ne souhaite pas une nouvelle révision du PLU dont l'objectif serait d'augmenter la population sur le village. »

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les remarques de Madame PERNOT sont largement « caduques » du fait des projets à venir de la commune (OAP n°4, Place de l'Église réaménagée ainsi que l'OAP n°1) vont revitaliser le Centre Bourg, tout en mettant en valeur la Place de l'Église actuelle (qui deviendra la mairie annexe) et l'Église Saint-Jean Baptiste (12<sup>ème</sup> siècle) avec un objectif primordial : détourner la circulation automobile pour en faire une place livrée au piétons, et favoriser les aires de stationnement dans

des zones limitrophes. C'est une véritable transformation de ce Centre Bourg et la Commune renvoie aux précisions apportées dans la réponse spécifique relative à l'OAP n°4.

Avis du commissaire-enquêteur

*Je confirme que ces remarques sont largement caduques puisque la circulation sera détournée et la place de l'Église livrée aux piétons.*

<b>Observation n°21</b>	<b>mail</b>	<b>9 décembre 2024</b>
Mme Annie LIENKE		77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Je viens par ce mail vous faire part de mes inquiétudes concernant le projet OAP 4 de construction d'immeubles dans le parc du château de Saint Thibault des Vignes, ceci est une aberration. Ces constructions vont avoir un impact sur la circulation déjà plus dense depuis la modification des horaires et du temps de trajet des bus. Impact également sur le plan écologique, plus de pollution liée à la circulation, plus de bruit, arbres abattus, destruction d'un parc qui pourrait être un lieu agréable de promenade et de verdure au cœur du village dont tout le monde pourrait profiter.*

*J'habite dans la résidence juste à côté rue des Coutures et je suis très inquiète sur le devenir de mon quartier qui risque de devenir un endroit où il ne fera plus bon vivre.*

*Pour se faire, il faudrait préserver le parc et les 3 bâtiments qui font le charme du cœur du village en transformant les pelouses du château inconstructibles pour empêcher la mairie et les promoteurs de faire n'importe quoi.*

*J'attire également votre attention sur tous les projets de construction prévus à Saint Thibault des Vignes afin d'empêcher que notre ville ne devienne une ville dortoir.*

*J'attache beaucoup d'importance à l'environnement dans lequel je vis et je n'aimerai pas que celui-ci se dégrade pour permettre à certains de s'en mettre plein les poches. »*

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune renvoie à la réponse spécifique apportée sur le thème de l'OAP n°4 et de la densité.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Le public s'est beaucoup mobilisé pour cette OAP. La restructuration du centre-bourg (OAP n°4) permettra la requalification complète de la Place de l'Église. La réalisation d'un parc de 70 places de stationnement public sera une réponse finale à cette problématique sur la place de l'Église et permettra de rendre piétonnier le parvis devant l'Église. Donc j'émet un avis favorable à cette opération.*

<b>Observation n°22</b>	<b>mail</b>	<b>10 décembre 2024</b>
M. et Mme LE HESRAN	2, rue de la Sente verte	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Après avoir pris connaissance de l'enquête public du PLU, nous sommes inquiets car suivant la construction du nombre de logements 650 prévus , il va sans dire qu'il risque d'y avoir des nuisances, car chaque logement il y aura au moins deux véhicules plus si enfants majeurs , les infrastructures de voies publiques ne sont aucunement adaptées à la circulation de bus ( nous l'avons déjà constaté, les maisons vibraient et nos meubles de cuisine ont bougés ) quant aux places de stationnement comment faire pour que les riverains stationnent leurs véhicules dans*

*leur propriété les rues sont envahies, et il n'y a aucun respect de la signalisation au sol, ni de la signalisation verticale, en ce qui concerne les différentes odeurs surtout l'été chacun fait du BBQ, En ce qui concerne la place de l'église celle-ci est classée monument historique, et il vraiment dommage d'implanter des bâtiments et maisons d'habitation dans ce parc. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La remarque sur la construction de 650 logements n'est pas fondée : la création de la ZAC du Centre Bourg : OAP n°1, depuis 2006, a fait l'objet de communication, de deux PLU communaux, de nombreux documents écrits, de prise en compte en conseil municipal des comptes rendus annuels de l'aménageur, AMENAGEMENT77.

Toutes les problématiques ont été prises en compte : circulation, stationnement et transports publics. Et, justement, l'aménagement de la Buttes des Redars n'impactera pas le Centre Bourg. Les transports collectifs tels que les bus, n'impacteront plus la rue de Lagny (tronçon rue Deharvenght et Place de l'Église) car, cette rue n'est plus adaptée vu son étroitesse. Les transports, comme nous l'avons maintes et maintes fois, écrits, seront détournés vers la ZAC du Centre Bourg, tout en maintenant la desserte de la Place de l'Église.

Les éléments rapportés par Monsieur et Madame LE HESRAN sont ceux de la vie quotidienne que l'on retrouve dans toutes nos communes. Quant aux deux collectifs de 24 logements sociaux en cours de travaux, ils remplacent deux propriétés, l'une insalubre qui accueillait des familles exploitées par des marchands de sommeil et l'autre, tout aussi inhabitable. La commune a préempté ces deux propriétés pour un montant de 600 000 euros, qu'elle a porté pendant 4 ans. Un bailleur, PLURIAL NOVILIA a présenté un projet après de nombreuses défections de promoteurs. La commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et de faire que ces logements soient desservis par les transports en commun. Le permis de construire a été totalement validé par le service des ABF.

Au regard de la réalisation de l'OAP n°4 de la restructuration de la Place de l'Église, tout le constat actuel signalé par Monsieur et Madame LE HESRAN n'aura pas et plus lieu d'être.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et de faire que ces logements soient desservis par les transports en commun. Le permis de construire a été totalement validé par le service des ABF.*

**Observation n°23****courrier****11 décembre 2024**

Mme CARRE

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

## COMMENTAIRES POUR PLU novembre / décembre 2024

**A SAINT-THIBAUT DES VIGNES, est-il vraiment utile de densifier à ce point autour du centre bourg ?**

Afin de mieux comprendre la question posée, il conviendrait d'examiner les conséquences de ce qui a déjà été réalisé, où en passe de l'être :

1) **A 100 m de la mairie**, dans le but de construire des immeubles, deux pavillons ont été totalement rasés.

Un nouveau flux d'automobiles est à craindre.

C'est en cours

2) **A 150 m de la mairie** : construction de logements en nombre important. Il n'est que de voir l'augmentation du flot incessant des véhicules montant et descendant l'avenue des Joncs, et traversant le village !

A cette occasion, et alors que des parkings souterrains figurent en sous-sol, de nombreux véhicules nouveaux stationnent à l'extérieur de ces récentes constructions.

C'est fait

3) **A 200 m de la mairie**, entre la rue des Coutures et la rue de Lagny, des pavillons, des immeubles, plus une route, sont venus remplacer, notamment, un pavillon et son immense pelouse.

C'est en cours.

4) **A 50 m de la mairie**, de vieux bâtiments ont été abattus afin de les remplacer par des constructions qui, avait-il été précisé, seraient installées de telle manière qu'une **large** voie faciliterait cette fois la prise du virage par les bus : ce n'est vraiment pas le cas, ce n'est donc pas une amélioration. Ne serait-ce pas pire ?

On n'a pas respecté ce qui avait été promis.

C'est en cours de finition

5) **Autre exemple similaire et illustratif**, à 200m à vol d'oiseau : Les Services Communication et ASVP de SAINT-THIBAUT, la crèche, et l'Atelier d'Arts plastiques donnant sur le chemin des Marattes, reçoivent, par définition, un grand nombre de personnes qui bien évidemment se déplacent en voiture. Peu sont garées dans les parkings souterrains prévus à cet effet, voire aucune, mais elles sont garées un peu partout aux alentours, créant des embouteillages et des sorties de propriété « difficiles » !!

C'est fait

6) **En contigu avec la mairie**. Si un projet a surpris et continue à inquiéter une large partie de la population concernée, c'est le projet de construction d'immeuble, de pavillons, de parkings, après abattage de « vieux arbres », dans ce qui est appelé « Le Parc du château ».

Construire, oui si c'est nécessaire et possible, mais pourquoi dans ce lieu, si agréablement paysager (on pourrait employer une formule classique : « le poumon » du centre bourg) ?

Où pourraient vraiment se garer les nouveaux véhicules ? En mouvement, ils viendraient inévitablement s'ajouter à l'augmentation des véhicules actuels, et à nouveau dans cette voie centrale qui traverse le bourg : l'avenue des Joncs. D'ailleurs, et à l'instar de ce qui s'est passé près de la poste, il y a fort à parier que des véhicules resteraient sur place et encombreraient la voirie à proximité des habitations nouvelles.

Par ailleurs, a-t-on les moyens physiques (emplacements), et financiers, pour ajouter les inévitables : infrastructures / locaux scolaires / équipements sportifs / cabinets médicaux / personnels d'entretiens / commerçants / ... qui seraient alors nécessaires ?

En outre : existe le phénomène de « disparition » de terrains qui pouvaient absorber l'eau de pluie, « au profit » du béton ( ...qui absorbe peu !!!!)

Car ce surplus d'eau viendrait alors s'ajouter aux rus de la colline, qui actuellement, par fortes précipitations descendent dans les caves (événements vécus). Plus le sol serait recouvert de béton, plus l'eau ruissellerait !

Cet été, les médias et pas uniquement en France, ont montré de multiples paysages inondés dont la raison, en particulier est la prolifération du béton. Et ce n'est que le début des conséquences climatiques en évolution !

Sans oublier l'augmentation de la pollution de l'atmosphère ...et l'augmentation du bruit !

Tous ces exemples m'entraînent à penser, à tort peut-être, que le projet dans le « Parc du château » ne se justifie pas, qu'il déterminerait trop de contraintes : **il ne doit pas se réaliser.**

La barre des 25% de logements sociaux a pourtant été dépassée !

Finalement, à quoi correspond cette **frénésie de bétonner** partout où il y a de l'espace, voire même à abattre des maisons individuelles afin de les remplacer par des immeubles ?

En 1983, St Thibault était une petite ville de 1700 habitants ; actuellement 6500, et 10 000 seraient visés !!!

Dans cette zone, partout où l'on peut, on construit ! Ce n'est pas ce que sont venus chercher tous ceux qui ont aimé en leur temps venir habiter cette ville !

Personnellement je ne pense pas que notre municipalité ait la volonté farouche de densifier à outrance, mais j'imagine le Préfet et /ou l'Etat la sommant de construire !!!! Etant alors dans l'obligation de le faire, elle se démène pour y parvenir.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Parmi toutes les inquiétudes révélées par Monsieur CARRE, les réponses sont là, au travers du « PLU », des études faites par la commune avec ses partenaires sur le bruit, la qualité de l'air, la circulation routière, les transports en commun, les mobilités douces (location de vélos, de trottinettes et vélos électriques), les recharges électriques pour véhicules dans le domaine public (en cours), l'accueil dans nos groupes scolaires (pas de réalisation d'un 4<sup>ème</sup> groupe scolaire malgré la programmation de nouveaux logements sur 10 à 15 ans).

Les élus ont évalué, au mieux, toute la problématique de la mise en œuvre du présent PLU et, ils sont particulièrement vigilants.

Le PLU, tel que présenté, représente à nos yeux l'avantage de prévoir, contrôler l'urbanisation de notre commune. Les OAP sont un véritable outil de protection de cette urbanisation, de cette nécessaire création de logements tout en préservant le caractère originel de notre commune : « la campagne dans la ville » ; une alliance raisonnée et raisonnable entre urbanisation et environnement naturel (arbres, prairies, parcs dans la cité, agriculture, vergers et potagers), biodiversité ...

Tous ces sujets sont totalement pris en compte dans les préoccupations et les objectifs de la commune. Le PLU tel que présenté est réellement un outil de travail et de préservation de l'avenir du futur de notre commune qui tient à prendre son destin en mains, plutôt que de se le laisser « imposer ». C'est le postulat qui nous anime.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que les OAP sont un véritable outil de protection de l'urbanisation, de cette nécessaire création de logements tout en préservant le caractère originel de la commune : « la campagne dans la ville » ; une alliance raisonnée et raisonnable entre urbanisation et environnement naturel.*

<b>Observation n°24</b>	<b>courrier</b>	<b>11 décembre 2024</b>
M. Victor GONCALVES	40, rue de Gouvernes	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Victor GONCALVES  
40 Rue de GOUVERNES  
77400 Saint Thibault des Vignes  
Port.06 17 50 81 24  
[goucalves-victor@orange.fr](mailto:goucalves-victor@orange.fr)

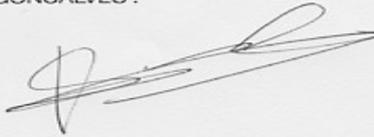
Saint Thibault des Vignes  
le 09 Décembre 2024

Monsieur GUILLAMO , Commissaire enquêteur .  
Madame HAMMOU, Commissaire enquêteur suppléant .

J'ai choisi dans le début des années 1990 de faire l'acquisition d'un terrain nu de toute construction et clôture afin de faire bâtir à Saint Thibault des Vignes, pour son aspect campagne à la ville, au sein de Marne la Vallée dont les grandes lignes étaient déjà figées.  
Je suis maintenant étonné de voir que le développement de la Commune évolue dans le sens du bétonnage .  
Ainsi, la destruction de certaines zones comme l'esplanade avec des garages automobiles et autres hôtels ( OAP7 ) et maintenant le Parc du Château en centre bourg ( OAP4 ) avec des immeubles et que dire aussi des deux bâtiments proches de la Mairie et de l'Eglise .  
Ayant pour ma part un goût pour l'esthétique et la nature, c'est sans doute pour cela que je dois d'être cité dans la liste des bâtiments à protéger ( OAP Patrimoine ) au 40 Rue de Gouvernes .  
Je tiens à vous dire que je n'ai jamais été informé avant cette inscription .  
A ce sujet il ne s'agit pas , comme écrit , d'une grange mais d'une maison neuve de 1996/1998, d'un portail et de piliers anciens de récupération en brocante et remontés sur mon terrain (vierge à l'origine ) en 2005.  
Quelles sont les contraintes dues à ce classement , autres que celles liées aux Bâtiments de France , en cas de modifications éventuelles ou constructions futures dans cette propriété ?

Cordialement.

Victor GONCALVES .



### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Nous soutenons les écrits de M. Gonçaves sur la qualité de sa propriété et son entretien, (jardin, plantation, fleurissement du talus côté rue Despierres ....) et par deux fois, la commune lui a cédé deux parcelles de terrain d'un foncier communal afin qu'il puisse agrandir son jardin vers l'ouest. La Commune renvoie à la réponse à l'observation n°16 pour l'OAP Patrimoine et ses effets. Après examen de la demande, la Commune décide de maintenir le bien dans l'OAP Patrimoine.

### Avis du commissaire-enquêteur

*Je me réjouis du soutien de la commune à M. Gonçaves et pour avoir reçu ce monsieur pendant les permanences, je suis d'accord pour le maintien de son bien dans l'OAP patrimoine.*

<b>Observation n°25</b>	<b>courrier</b>	<b>11 décembre 2024</b>
Mme Florence LHERBIER	3 bis, rue de Lagny	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Florence LHERBIER

Le 08/12/2024

Thierry CAZALS

3 Bis rue de Lagny

† Saint-Thibault-des-Vignes

Vu le Commissaire Enquêteur  
M. GUILLAMO


Objet : Contribution enquête publique PLU 2024

Monsieur GUILLAMO, Commissaire enquêteur

Nous habitons le centre-bourg de Saint-Thibault-des-Vignes depuis 1995 que nous avons choisi pour son cadre de vie. Nous y avons passé 25 années très agréables jusqu'à ces 5 dernières années où un déluge de constructions a commencé à s'abattre.

A titre personnel, nous subissons la construction de deux immeubles, complètement inadaptés à la taille du centre-bourg, qui auraient dû être livrés en décembre 2023 et qui ne sont toujours pas terminés car le nombre de places de parking n'est pas suffisant. Comment cela est-il possible ? Qui a pu donner son accord à ce projet sachant cela ? Nous sommes en droit de nous interroger.

Nous apprenons maintenant que la révision du PLU entraînera une forte augmentation de la population sans aucune structure mise en place pour les nouveaux habitants :

- \_ pas de crèche, nous le déplorions déjà il y a 25 ans à la naissance de nos enfants
- \_ pas de lieux d'accueil supplémentaires pour les activités sportives et artistiques alors qu'il est déjà difficile actuellement pour les associations de trouver des lieux pour les exercer
- \_ pas d'école à proximité, entraînant une augmentation du trafic pour accéder aux autres écoles de la ville.

Cette frénésie risque également d'entraîner la destruction d'un parc aux arbres vieux de plusieurs dizaines d'années. Il se trouve pourtant à moins de 500 mètres de l'église, classée monument historique...

Comment peut-on envisager cela alors que nous savons tous que les lieux végétalisés permettent de diminuer la température des villes, favorise l'absorption de l'eau et diminue le stress ?

Comble de l'ironie, la construction d'une maison de l'écologie fait partie du projet !!!

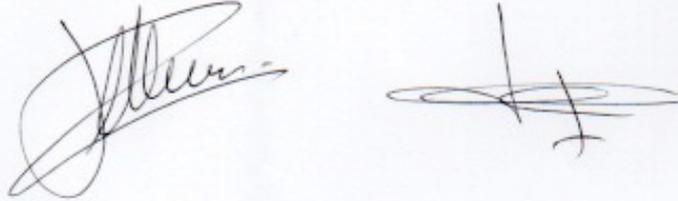
J'enseigne la géographie à mes élèves théobaldiens de CM1/CM2 . Nous travaillons actuellement sur les villes et je leur explique que les erreurs du passées entraînent de nombreux dérèglement en particulier dans les villes. Leur bétonisation irraisonnée engendre des inondations et l'augmentation de la température lors des épisodes de canicule. Mais je leur apporte également une vision plus optimiste de l'avenir avec une prise de conscience qui amènent de nombreuses communes à se revégétaliser de différentes manières.

Comment leur expliquer que l'inverse de ce qui est bon pour la planète va se passer dans leur ville ?

Nous avons également travaillé sur les déplacements et comment limiter, à leur échelle, l'utilisation de la voiture en venant à pied, en vélo ou en trottinette à l'école. Cela sera impossible pour les élèves venant du centre-bourg.

Nous sommes donc deux citoyens très inquiets pour l'avenir de leur ville, et de la société en générale, si les bonnes décisions ne sont pas prises tant que cela est encore possible.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre courrier et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune prend note de ces observations et renvoie à l'ensemble des autres réponses relatives aux thèmes évoqués.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je constate avec satisfaction que la commune prend note de ces observations.*

<b>Observation n°26</b>	<b>courrier</b>	<b>11 décembre 2024</b>
M. Thierry PECQUET	19, ruelle des Bas Bouts	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Thierry PECQUET  
19 ruelle des Bas Bouts  
77400 St-Thibault des Vignes

St Thibault, le 11 décembre 2024

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ce dossier indigeste de + de 3000 pages comportant nombres d'infos dont une partie importante n'est pas à jour ou ne semble pas vérifiable, surtout avec le délai de 1 mois. Une synthèse eut été plus facilement interprétable..

M. GUILLEMO  
Le Commissaire Enquêteur

#### **OAP 1- LES GLASES**

Nous sommes ici sur la partie la plus pentue de la commune, le sol est composé d'argiles et il y a de nombreuses sources s'écoulant de cette éponge qui retient les eaux pluviales et les restituent lentement évitant les inondations et coulées vers le bas... L'artificialisation des sols de cette zone créera à coup sûr des problèmes (depuis le début des aménagements actuels on constate déjà des coulées boueuses tout en bas de l'avenue des joncs). Les mêmes problèmes sont constatables à travers les 2 immeubles construits à l'angle de la place de l'église et de la rue de Lagny ... L'infiltration de la nappe phréatique dans les sous sols, inondation de la cave de la maison voisine sur laquelle est accolée un des 2 bâtiments + remontées capillaires importantes dans les murs + déformation de la surface du terrain situé derrière.

#### **OAP 4 - PARC DU CHATEAU**

Il faut nous expliquer comment en rasant les arbres de + de 30 ans, en construisant 4 bâtiments de 4 étages, 6 maisons, les aires de parking relatives (cad 252 places soit 2898 m2 + les voies de circulation) comment il pourrait subsister un ensemble harmonieux avec square, espaces verts situé au centre du coeur historique du bourg avec son église en partie classée et le caractère des maisons... J'aimerais savoir si le deal imaginé par la commune : **accord des permis de construire contre récupération du château est un procédé normal et démocratique ??**  
**De plus, quel serait le coût des travaux pour réhabiliter le château en mairie ?**

Réaménager une deuxième fois la place de l'église afin de solutionner le stationnement ? Cela ne devrait-il pas être la 1ère chose à faire plutôt que de jongler très maladroitement ensuite pour mettre en place des solutions inadéquates ayant pour **conséquence la permanence des travaux dans le centre bourg..?**

#### **OAP 5 - LES MARMOUSETS**

Créer une ferme photovoltaïque ? Nous n'avons pas l'ensoleillement de l'Espagne ...  
**Qui financerait ce projet ?**

L'aménagement des berges et création d'un quai de chargement pour le transport fluvial ? **il n'y a quasiment plus de trafic fluvial sur la Marne** et il existe déjà un port au dessus du pont où il y avait un silo à grain qui a été détruit ..

Je vois aucun intérêt à prioriser cette zone glaiseuse humide qui récolte tous les ruissellements issus des rus et sujette aux crues de la Marne ... **Laissons la aux oiseaux migrateurs..**

#### **OAP 7 - LE CADRAN**

Lorsque les 2 concessions automobiles n'étaient pas implantées, le cadran entièrement ouvert et paysager constituait une belle porte d'entrée entre les 2 parties de la commune..

Sur la partie verte et arborée en face y sont projetés un hôtel 4\*, une salle de conférence, des bureaux et des espaces verts ... On rase et on replante quelques arbustes sans étude préalable des besoins, de la demande, de la nécessité et rentabilité certaine des installations...

#### **OAP 9 - USINE SAURIN**

Qui aménage ?

Coûts du démantèlement des installations et dépollution des sols ? Qui prend en charge ces opérations préalables ? Qui viabilise ? qui construit et quoi précisément ?

#### **OAP 10 - ANCIEN GARAGE YVOIS**

Mêmes questions que le paragraphe précédent ??

### **CONCLUSION**

Les schémas et cartographie sont clairs, mais les énoncés des opérations envisagées sont pratiquement toutes identiques et finalement très évasives.

**Nulle part il est prévu le développement d'équipements structurant indispensables à l'essor d'une ville : écoles, zones d'activité physique, crèches, services de santé ...**

**Les zones OAP sont définies mais mis à part les mêmes légendes qui reviennent comme un refrain, nous n'avons pas de vision précise sur QUOI , QUI et COMMENT ?**

**3000 personnes en plus** rien que sur la commune provoquera un surcroît important du trafic automobile et son corollaire de nuisances.. Les quartiers d'habitations étant dans des zones différentes des quartiers où sont les commerces et services..

Le plan des transports publics (lignes 2229 et 2225) ne desservent pas les quartiers des hauts et ceux situés de l'autre côté de la déviation (Dames Maures, Glases, Clos St Paires..)

Aucune étude des flux et conséquences de la circulation. Mettre en sens unique des rues principales, compliquant encore plus la vie quotidienne des habitants ne répondra pas au problème de densification et de fluidité...

Le projet actuel de modification du PLU (en partie rétro actif) tient plus à la **constitution d'une réserve foncière**, (opération non concertée avec la population pourtant concernée) plutôt qu'à un projet communautaire de développement durable et avisé.. Le Maire suivi par le conseil municipal ouvrant la commune au business du béton armé...

**Je ne suis pas en accord avec ce projet de PLU, je demande sa révision avec consultation des habitants.**

---

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

*La commune prend note de ces observations et renvoie à l'ensemble des autres réponses relatives aux thèmes évoqués.*

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je constate avec satisfaction que la commune prend note de ces observations.*

**Observation n°27****courrier****11 décembre 2024**

Mme Anne-Marie DAUGERON

35 rue de Lagny 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Mme Anne Marie Daugeron  
35 Rue de Lagny  
77400 St Thibault des vignes

le 9 Dec 2024

Monsieur

Lors d'une visite en mairie j'ai consulté le PLU -

Comment pouvez-vous perturber la sérénité de notre village ?

Il nous faut évoluer, certes, mais pas en le détruisant  
par de nouveaux chantiers -

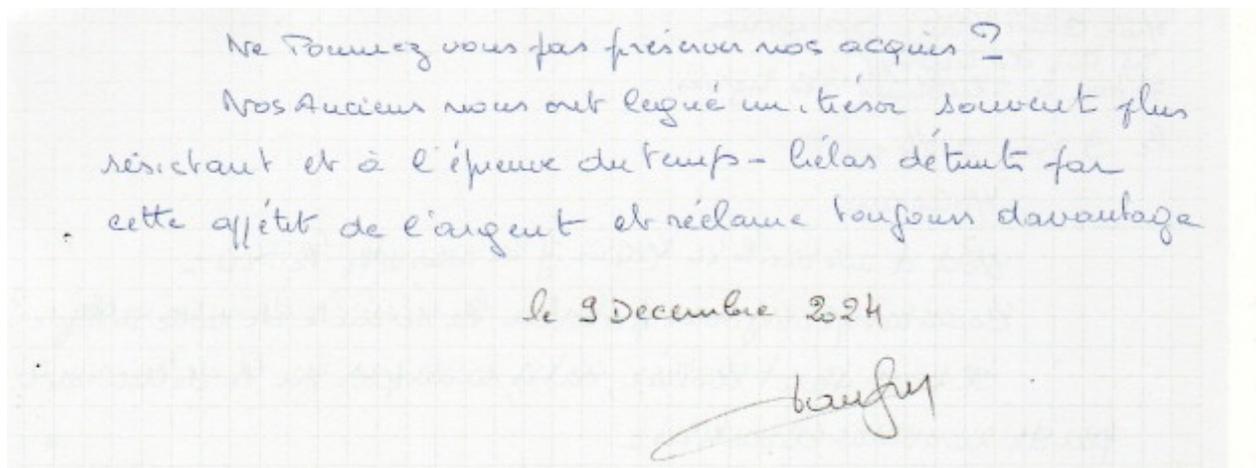
Pour quelles raisons annihilez vous les OAP - faites moins  
de cette façon - A quoi sert-il de classer nos habitats en OAP si ce  
n'est pour les voir se délaber dans cette limite de détériorations  
de nuisances - de vie - de pollution - de bruits - de circulation

Pour quelles raisons les classer en OAP... alors que nous  
allons subir ces inconvénients dévastateurs - précisez plutôt  
que nous nous heurtons à des interdictions plus ou moins  
contrôlées

Cette population nécessite une infrastructure importante - arrivée  
d'eau ≠ évacuation - branchements électriques - effaces ???

Dès à présent - j'émet toutes réserves quant aux  
conséquences sur mon bâti - mes murs sont sains - toiture  
refaite - chaudière neuve -

Des nuisances importantes s'annoncent - pollution -  
nous résidons sur un terrain argileux - fissures aux passages  
des engins de chantiers dues aux mouvements de terrain -  
Des bruits excessifs - circulation - stationnement - poussière  
QUI prendra en charge nos problèmes? - ET l'agrandissement  
de l'école cela va sans dire ? j'en suis affligée -



### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune prend note de ces observations et renvoie à l'ensemble des autres réponses relatives aux thèmes évoqués.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je constate avec satisfaction que la commune prend note de ces observations.*

<b>Observation n°28</b>	<b>courrier</b>	<b>11 décembre 2024</b>
M. Florian DUBREUIL	51, Clos de l'Échelle	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Mu le Commissaire Enquêteur  
M. GUILLAMO

## Observations et Questions sur le Projet de PLU de Saint-Thibault-des-Vignes

### 1. Sur la consommation d'espaces naturels et verts

- **Observation** : Le diagnostic territorial montre une consommation excessive d'espaces naturels et agricoles ces dernières années. Cette artificialisation va à l'encontre des objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui impose une réduction nette de l'artificialisation des sols.
- **Question** : Pourquoi poursuivre cette politique d'urbanisation alors qu'il existe des alternatives telles que la densification des zones déjà urbanisées ou la réhabilitation des friches urbaines, conformément aux exigences légales ?

### 2. Sur la Trame Verte et Bleue (TVB) et la biodiversité

- **Observation** : L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) met en avant la nécessité de préserver et restaurer les continuités écologiques. Cependant, plusieurs espaces verts clés sont menacés par des projets de construction.
- **Question** : Comment le projet du PLU assure-t-il la protection des réservoirs de biodiversité identifiés dans l'OAP TVB, alors que ces espaces sont fragilisés par les nouvelles orientations urbanistiques ?

### 3. Sur l'intérêt général

- **Observation** : Le PADD insiste sur la conciliation entre développement durable et besoins des habitants. Or, l'ajout de nouvelles zones à urbaniser semble davantage répondre à des impératifs économiques qu'à l'intérêt général.
- **Question** : Quelles preuves tangibles permettent de justifier que ce projet répond à l'intérêt général, en particulier en termes de préservation des espaces verts et de réduction des flots de chaleur urbains ?

### 4. Sur l'impact environnemental

- **Observation** : Le diagnostic initial souligne une vulnérabilité accrue aux flots de chaleur urbains et aux risques hydrologiques, notamment en raison de la faible perméabilité des sols.
- **Question** : Quelles études d'impact environnemental spécifiques ont été réalisées pour garantir que ces projets d'urbanisation n'aggraveront pas ces problématiques ?

### 5. Sur les besoins réels en logement

- **Observation** : Le PLH prévoit 100 nouveaux logements par an, ce qui semble suffisant pour répondre aux besoins locaux sans nécessiter de nouvelles zones urbanisables.
- **Question** : Pourquoi ouvrir de nouvelles zones à urbaniser alors que la densification et la réhabilitation des espaces vacants existants pourraient satisfaire ces besoins ?

### 6. Sur la cohérence des politiques publiques

- **Observation** : Les orientations des OAP sectorielles, notamment pour la ZAC Centre-Bourg, semblent en contradiction avec les principes de développement durable du PADD.
- **Question** : Comment justifiez-vous cette incohérence entre les objectifs stratégiques du PADD et les choix opérationnels des OAP sectorielles ?

#### 7. Sur la concertation citoyenne

- **Observation** : Le bilan de la concertation indique une opposition significative des citoyens lors des ateliers et réunions publiques.
- **Question** : Pourquoi les retours des citoyens n'ont-ils pas été pris en compte pour adapter les orientations du projet ?

#### 8. Sur les contreparties négociées avec les promoteurs

- **Observation** : Les projets d'urbanisation de grande ampleur, comme ceux prévus dans les OAP sectorielles, nécessitent des infrastructures publiques adaptées (crèches, écoles, transports).
- **Question** : Quelles contreparties ont été négociées avec les promoteurs pour compenser l'impact de ces nouveaux développements sur les infrastructures publiques existantes ? Ces contreparties sont-elles financières ou sous forme de constructions d'équipements publics ?

#### 9. Sur la densification urbanistique et la ZAC Centre-Bourg

- **Observation** : Le projet de la ZAC Centre-Bourg prévoit la construction de 650 logements supplémentaires, entraînant une forte densification du centre-bourg historique. Cette densification semble disproportionnée au regard des infrastructures existantes et du besoin de préserver les derniers espaces verts
- **Question** : Pourquoi concentrer un aussi grand nombre de logements dans une zone déjà urbanisée, au détriment des espaces verts essentiels pour limiter les îlots de chaleur et préserver la qualité de vie des habitants ?
- **Observation complémentaire** : Les espaces boisés identifiés dans les OAP sont insuffisamment protégés face à cette densification, ce qui va à l'encontre des principes de préservation écologique et des objectifs de la Trame Verte et Bleue.
- **Proposition** : Réduire le nombre de logements prévus dans la ZAC et privilégier des projets de réhabilitation de bâtiments existants ou des constructions sur des friches urbaines.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune prend note de ces observations et renvoie à l'ensemble des autres réponses relatives aux thèmes évoqués.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je constate avec satisfaction que la commune prend note de ces observations.*

<b>Observation n°29</b>	<b>mail</b>	<b>12 décembre 2024</b>
M. C. PIERRE		77400 Saint-Thibault-des-Vignes

« Comment lire ces centaines de pages en 1 mois ! Ce document si important, bien peu de personnes doivent pouvoir lire tout cela en si peu de temps. Ne pourrait-on pas prolonger ce temps de consultation ? »

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Réponses identiques aux observations n°2 et 3.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que le dossier d'enquête publique a été intégralement mis en ligne à disposition du public sur le site internet de la Commune, et l'est encore au 1<sup>er</sup> janvier 2025.*

*D'une part je confirme que la concertation de la commune a été bien menée. Le projet de révision du PLU a été largement présenté et débattu auprès du public et au sein des instances municipales. Une présentation de cette révision était d'ailleurs présente au Centre culturel et des flyers à la disposition du public dans le hall de la mairie. D'autre part la prolongation aurait eu lieu pendant les fêtes de fin d'année. C'est pourquoi j'ai estimé qu'une prolongation de l'enquête publique n'était pas nécessaire.*

**Observation n°30****courrier****12 décembre 2024***M. Philippe DERE**1, Villa Toscanini**77400 Saint-Thibault-des-Vignes**Mme Michelle BAUDOUX**2, Allée du Pressoir**77400 Saint-Thibault-des-Vignes***CONTRIBUTIONS****OAP 1**

- Thématique retenue par la Mairie « un logement, un arbre ». Comment cet indicateur est-il suivi ? existe-t-il un recensement du parc actuel ? où les plantations seront-elles réalisées ?
- Zac des Rédars/Clayes/Glazes : Répond aux besoins exprimés en matière de logements et d'équipements. Dans le document, il ne nous est donné aucun indicateur recensant les besoins exprimés en matière de logement
- Mettre un terme aux occupations illégales : En quoi la construction de logements mettrait-elle un terme aux occupations illégales dont seule une procédure judiciaire est en mesure d'aboutir à l'objectif
- Au regard du schéma de circulation, l'affirmation selon laquelle la création de la Zac du Centre Bourg apportera une solution au problème de circulation des véhicules (augmentation du parc de véhicules et de flux de population), il semble qu'aucune solution ne soit apportée pour faciliter le désenclavement et la fluidité de la circulation sur les Glazes et les Clayes (obligation de passer sur le pont de Guermantes)
- Après examen documentaire, il s'avère qu'aucune étude d'impact sur les voies de circulation existantes ne soit produite pas plus qu'une étude d'impact sur les taux de pollution (atmosphérique et ruissellement des eaux)
- Dans le cadre de la valorisation des vues sur le paysage lointain sur la vallée de la Gondoire, merci de préciser la définition de « perspectives internes » termes qui semblent contradictoires.
- Concernant la densité, il est fait référence au SCOT. Or, le SCOT ne constitue pas une obligation d'atteinte de l'objectif mais une orientation de la CAMG. Le projet de la commune répond-il à une orientation politique de la CAMG (cf question 2) puisqu'il n'est pas fait la démonstration d'un besoin impératif d'augmentation de logements ?
- Comment expliquez-vous que seule la commune de Saint Thibault des Vignes s'emploie à construire massivement alors que d'autres communes de Marne et Gondoire s'efforce de maintenir un cadre bucolique et refuse de construire massivement. Confirmez-vous qu'il s'agit bien là d'une décision unilatérale de la municipalité sans consultation préalable de la population ?
- Il est prévu la plantation de bandes paysagères le long de la 934. La largeur de cette bande et sa densification en matière végétale garantit-elle une qualité de vie (bruit-pollution..) pour les futurs habitants ? Quid de l'étude d'impact ?
- La plantation de 1153 arbres compense t'elle la destruction d'hectares boisés (arbres matures) en volume et qualité ? Doit-on considérer qu'il s'agit d'un nombre net (arbres détruits + « un arbre par logement ) ou brut (uniquement un arbre par logement) ?
- Secteur des Rédars : réalisation d'espaces publics intermédiaires : définir la notion d'espaces publics intermédiaires ?
- Secteur des Glazes/Clayes : requalification des chemins des Pierris et des Pépins : A l'heure actuelle, le chemin des Pépins mesure moins de 6 mètres de

A

large et ne permet pas une voie à double sens, quelle politique sera-t-elle menée auprès des propriétaires pour récupérer du terrain (frappé d'alignement) ?

- Secteur des Glazes/Clayes : aménagement d'un espace public fédérateur : merci de préciser le lieu précis et la définition d'un espace public fédérateur ?

#### OAP 2

- Comment l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera-t-elle assurée ?
- Comment est-il prévu de résoudre les flux de véhicules aux heures de pointe sur les rues de Lagny et rue de la Sente Verte ?

#### OAP 3

- Nous retrouvons les terminologies de « bioclimatique - écologique - paysage urbain (mots contradictoires) - gestion économe de l'espace - démarche respectueuse de l'environnement. Ne sont-elles pas contradictoires avec une urbanisation à haute densité sur les parcelles actuellement naturelles (végétation) ?

#### OAP n°4

- Quelles sont les garanties de protection du patrimoine bâti et paysager du parc ?
- Le développement d'équipements publics est-il compatible avec la préservation de la tranquillité du site ?
- Le choix du « château » comme Mairie, demain, est-il adapté aux besoins des services administratifs et d'accueil du public (superficie insuffisante, coût de l'adaptation et de la mise aux normes non chiffrée...)
- Cette OAP ne tient aucunement compte de l'enclavement de cet emplacement déjà sujet à difficulté d'accès, de stationnement et de circulation. Quel est intérêt de ce projet qui ne permettra pas de regrouper l'intégralité de tous les services et qui ne résoudrait pas les difficultés ci-dessus résumées ?

#### OAP n°5

- La compatibilité de cette OAP, qui prévoit le développement d'un parc photovoltaïque et d'activités économiques, avec les objectifs de préservation de la biodiversité et de la continuité écologique soulève de vives inquiétudes. Des études d'impact approfondies ont-elles été menées ?
- La création d'un parc Photovoltaïque et le développement d'activités soulèvent des questions quant à leur compatibilité avec la protection de la Biodiversité. Le CAUE a d'ailleurs exprimé des inquiétudes lors de la concertation. Comment pouvez-vous envisager ce projet dans ces conditions ?
- Est-il indispensable de construire ou de bétonner chaque espaces verts ?
- Quelles sont les mesures prévues pour limiter l'artificialisation des sols et compenser les impacts sur l'environnement ?
- La gestion des eaux pluviales et les risques d'inondation sont-ils correctement pris en compte ?
- Quel est l'intérêt pour les Théobaldiens de répondre, tout à la fois, aux besoins d'une aire de voyage pour l'ensemble des communes de la CAMG, à un site de

3

stationnement des camions bennes à ordures ménagères du Sietrem, à une aire de repos et de parkings pour les transporteurs ? Ce ne sont que sources de nuisances tant in situ qu'en accès par les voies principales de la Ville.

**OAP n°6**

- Cette OAP étant déjà réalisée, quelles sont les leçons tirées de sa mise en œuvre qui pourront être appliquées aux autres OAP ?

**OAP n°7**

- Quel est l'impact sur cette OAP de la circulation automobile et des nuisances sonores ?
- Comment l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera-t-elle assurée dans un secteur déjà fortement urbanisé ?
- Sur quelle étude repose « la forte demande d'hôtel 4 étoiles » alors que la commune est à proximité d'une offre massive d'hôtellerie notamment sur Val d'Europe ?
- Quelle est la clientèle ciblée pour une hôtellerie 4 étoiles sur un rond-point à proximité d'une zone industrielle et d'une desserte autoroutière ?

**OAP n°8**

- Quels sont les critères de sélection des bâtiments et des éléments paysagers à protéger ?
- Quelles sont les mesures concrètes de protection qui seront mises en place ?
- Quel est l'impact administratif, réglementaire et financier

**OAP n°9 :**

- La transformation d'un site industriel en site résidentiel suppose une dépollution. Qui assumera la dépollution du terrain ?
- Dispose-t-on d'une échéance de départ de William Saurin ?

**Questions thématiques**

**Environnement**

- L'objectif de « Zéro artificialisation nette » en 2050 reste à démontrer. Il paraît, en effet, difficile de compenser l'ensemble des opérations inscrites.
- Il n'est fait aucune mention de « poumons verts » à l'usage des populations urbaines au cœur de la ville ; bien au contraire, ceux existants font l'objet d'opérations immobilières. Comment comptez-vous concilier densification et dérèglement climatique (augmentation des températures notamment)

- Comment conciliez-vous densification immobilière et ruissellement des eaux dont les effets sont déjà constatés ?
- La commune est exposée à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Ce phénomène peut engendrer des dommages aux bâtiments, notamment des fissures. La densification urbaine risque d'accroître ce risque en augmentant la surface imperméabilisée et en modifiant les écoulements d'eau dans le sol.
- Des études géotechniques ont-elles été réalisées au préalable pour adapter les techniques de construction et limiter les impacts ?
- Comment prévoyez-vous de traiter le ruissellement des eaux qui ne peut qu'être accentué avec la bétonnisation ?

#### Démographie

- Sur quelles données précises se base la projection de 9000 habitants en 2035 ? Quelles sont les hypothèses de croissance démographique retenues ?
- La commune dispose-t-elle des infrastructures et des services nécessaires pour accueillir cette augmentation de population ? (écoles, transports, équipements sportifs et culturels, espaces verts, etc.)
- L'augmentation de la population ne risque-t-elle pas de saturer les infrastructures existantes (déjà insuffisantes) et de dégrader la qualité de vie des habitants ?

#### Financement

- La révision du PLU et la mise en œuvre des projets d'aménagement qu'il prévoit ont des impacts financiers complexes, qui s'étalent sur plusieurs années. Un bilan financier pluriannuel permettrait d'avoir une vision globale et prospective de ces impacts, en intégrant à la fois les dépenses (investissements, frais de révision, etc.) et les recettes (augmentation des recettes fiscales, financements extérieurs, etc.). Comment est-il possible de s'engager dans une révision du PLU, dont certaines opérations sont déjà engagées, sans qu'aucune données financières et prédictives ne soient annexées ?
- Quel est le coût de la révision du PLU ?

- Quel est le coût estimé des projets ? Un bilan financier devrait évaluer le coût estimé de chaque opération en distinguant les investissements dans les infrastructures, les équipements publics et les aménagements paysager.
- Comment se fait-il que certaines cartes/schémas ne soient pas mis à jour sur la dernière version ?
- Vous évoquez la densification immobilière comme un outil de développement des recettes municipales. Comment envisagez-vous le financement des équipements collectifs (écoles, sportifs, sociaux.. ) sur les prochaines années ?
- Quel est le bilan prévisionnel entre les recettes fiscales à venir (possiblement) et les dépenses d'investissements sachant que malgré une augmentation de 18 % de la taxe foncière, vous annoncez d'ores et déjà des difficultés de gestion ?
- Quelle est la participation financière de la CAMG et du SIETREM sur les investissements réalisés pour le compte de plusieurs communes ?

#### Flux routiers

- Quel est le sens de développer les stationnements (et donc la bétonnisation) sur des zones enclavées et d'ores et déjà à fort flux automobile ?
- Quel est votre projet concernant le développement des transports en commun ?
- Comment pensez-vous adapter les voies de circulation du centre ville au passage des bus ? La fréquence des bus diminue fortement en dehors des heures de pointe et le week-end, posant des difficultés pour les habitants qui ne disposent pas de véhicule personnel. Une fréquence de bus insuffisante face à la croissance démographique et économique impose l'usage des véhicules personnels augmentant ainsi le trafic notamment sur les axes déjà saturés. L'augmentation du nombre de véhicules en circulation aggraverait les problèmes de stationnement déjà constatés dans certains secteurs de la commune ce qui contribuera à une augmentation de la pollution atmosphérique. Il serait pertinent de consulter le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements (PLD) de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire pour obtenir une vision plus précise des orientations en matière de transport. Disposez-vous de garanties quant à l'augmentation des lignes et des dessertes sur des axes aménagés permettant le passage des bus notamment ?

#### Etudes d'impacts

- Outre le bilan prévisionnel économique de ce développement majeur de la ville de Saint Thibault des Vignes, des études d'impacts sont manquantes et notamment : étude d'impact démographique, sur le trafic routier et les transports (déjà fortement encombrés), environnemental, hydraulique et environnemental. Ces études sont essentielles pour une prise de décision éclairée et la garantie d'un développement harmonieux et durable.

**Consultation des habitants**

- Les modalités de consultation du PLU à quelques jours des fêtes de fin d'année, la difficulté d'accès aux documents, le court délai de consultation, l'absence de concertation avec le voisinage des OAP jettent le trouble sur la volonté de la municipalité à offrir la transparence et permettre le temps de la concertation. Comment justifiez-vous cette précipitation et ce manque de communication vis-à-vis de la population à quelques mois d'une élection municipale ?

Adama Walet Boudou  
2 allée du Poirier - St Thibault  
07 85 23 97 00

M<sup>r</sup> Denis Philippe  
Mlle Roscamini  
77400 Saint-Thibault des Vignes  
06 83 11 48 63.

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune prend acte de l'ensemble de ces observations et souhaite apporter les réponses et compléments suivants, elle renvoie aux réponses spécifiques sur la question relative à la densité.

- OAP n°1, les arbres ont été « visités » sur toute l'emprise de l'OAP. Les arbres caractéristiques seront préservés. Des plantations de nouveaux sujets auront lieu. Une des principales caractéristiques de l'OAP est la préservation, voire le développement du végétal et de la bio-diversité en général et, le mot d'ordre « un logement, un arbre » est bien le reflet de l'engagement de la commune. A ce jour, un espace boisé existant d'1 ha est préservé dans la zone des Redars.
- ZAC des Redars / Clays / Glases : Le dossier de l'OAP 1 – ZAC du Centre-Bourg a été lancé en 2006, concrétisé en 2008 par la désignation d'un aménageur public, Aménagement 77, qui a développé le projet, l'a adapté au fur et à mesure aux règles de l'urbanisme qui ont évolué, aux directives environnementales sans cesse renouvelées. La concrétisation de cette démarche a été « l'enquête générale environnementale » validée par une enquête générale environnementale » validée par une enquête publique et un arrêté

préfectoral en 2022-2023. Le nombre de logements et leurs types « collectif et individuel » a bien été désigné et défini dans les trois sites de l'OAP 1. La « ZAC du Centre-Bourg » est multisites, ce qui en fait son originalité et son adaptation aux caractéristiques géographiques, environnementales de chaque site.

- Occupations illégales : Celles-ci ont fait l'objet d'une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) appuyée par l'état et, destiné à sédentariser la communauté des gens du voyage (diagnostic d'origine : 51 familles recensées sur la commune). De nombreuses familles ont été recensées sur l'emprise de l'OAP 1 d'où procédure en cours depuis 2016 et toujours en développement (procédures d'expropriation en cours sur la zone des Glases depuis septembre 2024). La MOUS et cette procédure d'expropriation ont permis de réaliser une résidence sociale de vingt maisons individuelles pour la communauté des gens du voyage et livrée en septembre 2015. En 2025, deux accessions sociales à la propriété seront effectives pour deux familles. Et dans l'OAP N°5, sont programmés 26 à 28 terrains familiaux pour donner une résidence appropriée à cette communauté. Il est encore existant sur la Commune des occupations illégales qui ont échappé à la MOUS et que la Commune va intégrer dans le programme des terrains familiaux. À ce propos, la Commune a proposé sur le PLU 2015 un emplacement sur la butte des Glases (OAP1) que les habitants riverains ont refusé et qui a donc entraîné la Commune a proposé un nouvel emplacement sur l'OAP5 qui, avec l'aménagement qualitatif, (traitement anti-bruit, boisement dense, mise en œuvre des branchements eau potable, eaux usées, électriques), permettra d'accueillir ces familles dans des conditions appropriées à leur mode de vie.
- Circulation des véhicules : Une étude faite tout dernièrement par Aménagement 77, (étude 2020-2022), permet de mettre en relief une desserte convenable de la future ZAC-OAP n°1, d'autant que la Commune a intégré dans l'étude une modification de la circulation routière sur le vieux-Bourg, (existant), et pour le futur, une voie principale qui traversera tout l'îlot des Redars et qui permettra de soulager fortement la circulation dans le vieux-bourg. Les modifications essentielles seront la suppression du feu tricolore en sortie du carrefour du centre culturel, au bas de l'avenue des Jones, qui, elle, sera mise en sens unique, (sens montant). Il sera ainsi une boucle de circulation-avenue des Jones-rue-de-Gouverne-rue-de-Torcy-rues qui se boucleront vers l'ouest sur l'avenue centrale du quartier des Redars. Il en sera de même pour la circulation des bus, ce qui permettra de soulager la partie haute de la rue de Lagny. Trois lignes, (2229, 2253, 2254), seront omnibus, (lignes des quartiers) et la 2225 sera une ligne express entre gare RER A de Torcy et gare SNCF de Lagny. Un développement des mobilités douces est très présent. Le déplacement en vélo et trottinette est favorisé, ce qui est une réponse à la circulation automobile. Il en est de même pour la marche. Du fait de la ligne de partage due en partie de la RD 934, la circulation de la commune s'établit vers le nord. Vers la RD 418 et vers le sud, un contournement vers la commune voisine de Gouvernes-Rue-Pasteur-RD 217 bis. En final, la circulation automobile se diluera dans tout le réseau étoilé de voirie existant ou à venir.
- Pollution atmosphérique et ruissellement des eaux : La pollution atmosphérique (qualité de l'air) est largement suivie par le service environnement de la CAMG et les services appropriés, (Air Paris). C'est une actualité récurrente. Le ruissellement des eaux est, largement et totalement pris en compte dans l'OAP1, que ce soit dans les Redars, par les bassins en cascade de rétention des eaux pluviales résiduaires à l'est du centre culturel, dans les Glases, au bas de cette zone, dans les Clayes, le long de la RD 934 : tous les ouvrages sont bien localisés sur le plan de masse de la ZAC du Centre-Bourg OAP n°1. Par ailleurs, et cela a été l'étude et les mesures prises demandées par l'étude environnementale générale des agences environnementales régionales et de l'Etat fin 2022. L'étude a été validée par un arrêté préfectoral et stipule de prendre en compte, « les pluies centennales », ce qui a obligé l'aménageur, Aménagement 77, à reprendre pour son étude de captation des eaux

de pluie, qui, outre « l'infiltration à la parcelle » a retravaillé les écoulements résiduaux pour des captations dans le domaine public (bassins de rétention gérant les débits de fuite vers le réseau public) mais aussi vers le domaine privé. Les lots verts de la ZAC seront aménagés et traités pour réceptionner cet afflux des eaux. Cette étude générale a été d'une rigueur théorique de qualité et les solutions proposées largement « approuvées » par les divers intervenants de contrôle.

- Les points de vue sur Vallée-de-la-Gondroire et internes : Tous ces points ont été traités dans le cadre de l'OAP n°1 sur les sites des Glases et des Redars. Il y est même prévu d'aménager des « points panoramiques » ouverts à la population. En interne sur les OAP, ces points de vue sont représentés et pris en compte. Par exemple, l'OAP n°4, dite du château, prend très largement en compte les divers points de vue qui ont organisé l'implantation des futurs bâtiments mais aussi les futures plantations (70 arbres) et des circulations piétonnes (rappel des « venelles » Est-Ouest, Nord-Sud.).
- Bande paysagère : Ces bandes paysagères bien définies ont deux objectifs essentiels, le développement d'espaces boisés, (création), et d'écrans anti-bruit, car ces bandes sont généralement accompagnées de merlons en terre végétale qui seront donc plantés. C'est le cas de la RD 934, (nord et sud), et de l'autoroute A 104 dans les OAP n° 1, OAP n° 5, tout en améliorant les zones habitées existantes végétales « étouffera » le minéral. Il y est étudié une zone de pré-plantation sur l'OAP afin de laisser croître les espèces choisies, de les préparer à être plantées ensuite dans les espaces réservés, dispositions qui permettra de planter des sujets de bonne taille. Également à prendre en compte, « la Ceinture Verte » au sud et sud-ouest de la butte des Glases dont la valorisation permettra de planter vergers et vignes, rappelant l'histoire de notre commune, et la présence d'une ferme laitière, (80 animaux), avec surface de vente de produits locaux, qui est protégée foncièrement et que la commune aide à se développer : une ferme en zone agglomérée, à 25 kilomètres de Paris.
- Plantation d'arbres : pour chaque OAP, il a été ou sera réalisé une étude paysagère précise qui déterminera les arbres à abattre, (fin de vie), les arbres à préserver, (caractère qualitatif), et les arbres à planter. De plus pour l'OAP n°1, a été demandé et validé des zones de compensation sur communes environnantes, (château avec parc boisé à Guermantes). Comme il a été écrit dans le paragraphe précédent, c'est une politique environnementale globale sur l'intercommunalité. A titre d'exemple, les préconisations liées à l'OAP n°1, ou la compensation se fait sur le Parc du château de Guermantes. A prendre en compte le « Parc Agricole » créé en partenariat avec la commune de Torcy, le long de l'ouest-sud, A104 devant développé du maraîchage, prairie d'élevage, vergers, vignes, miellerie, avec ferme maraîchère, .... Projet validé en 2023 administrativement avec actionnariat privé et public.... Toutes ces actions montrent le fort investissement des élus et de leurs partenaires pour rendre la priorité de l'environnement végétal (trame verte, mais aussi trame bleue) sur le minéral. Ce n'est plus le précepte de « la ville la campagne », mais plutôt celui de « la campagne dans la ville » : on a inversé le concept.
- Espaces verts intermédiaires : une simple explication, là aussi, qui fera partie du cahier des charges de chaque lot attribué à la promotion de réserve un îlot vert, une place arborée verte, lieu de respiration où les résidents pourront s'y retrouver, voire cultiver dans des jardins collectifs, un lieu pour favoriser le « vivre ensemble », les échanges en communauté. Dans l'OAP n°1, c'est un principe défini, validé et incontournable.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que le dossier de l'OAP 1 – ZAC du Centre-Bourg- lancé en 2006, a été concrétisé en 2008 par Aménagement 77, qui a développé le projet, l'a adapté au fur et à mesure aux règles de l'urbanisme qui ont évolué, et aux directives environnementales sans cesse renouvelées. La concrétisation de cette démarche a été « l'enquête générale environnementale » validée par une enquête publique et un arrêté préfectoral en 2022-2023.*

<b>Observation n°31</b>	<b>courrier</b>	<b>13 décembre 2024</b>
M.et Mme PIOPPI	35, place de l'Église 77400 Saint-Thibault-des-Vignes	

« Non à l'extension du PLU - OUI à l'arrêt des constructions abusives. Pour donner suite à notre rencontre du 11 décembre, voici comme demandé par M. Guillermo quelques points

#### A) DANGER DES CONSTRUCTIONS

- Comme rappelé il y a quelques années par une association de défense de l'environnement, le quartier de l'église est bâti sur une terre argileuse. Les nombreuses sources ont été coupées par la construction intensive des immeubles et travaux incessants de voiries.

Les terrains, enfin ce qu'il en reste, sont devenus cabossés avec un sol instable. Les maisons tremblent à chaque passage de car ou camions, se fissurent aussi.

Les sols saturent mais qu'advient-il en cas de fortes pluies. Certaines maisons ont leurs caves inondées quand il pleut trop sur la Place de l'Église.

#### B) DANGER DE CIRCULATION

La rue de Lagny investie depuis quelques années par des travaux qui n'en finissent plus est impraticable aux piétons, dangereuse pour les vélos ne permettant pas le croisement pour les cars avec deux tournants dangereux dont l'un servira pour le parking des immeubles et ce, en plein virage. Aberrant.

- On ne parlera pas des parkings car se garer dans St-Thibault et ce avant la mise en service des deux immeubles est une mission quasi impossible.

#### C) QUELLES SONT LES LIMITES À L'INCONSCIENCE ?

Le quartier de la mairie, typique avec sa place, ses arbres, a laissé place à une architecture incohérente. Est-il normal d'accueillir des familles dans ces "cages à lapins" modernes, avec des fenêtres donnant sur le voisinage comme à Naples et les quartiers défavorisés. Toutefois, pratique pour se passer le pain ou le sel par la fenêtre.

Poumon vert du village, le Parc du Château va être saccagé à quelques mètres de l'église classée au Patrimoine qui va continuer à s'effriter par des travaux dantesques certainement pour gonfler la population et l'ego de certains.

Et l'écologie dans tout cela ? Nous ne sommes pas prêts si l'inconscience humaine continue de revoir dans le jardin les écureuils et oiseaux.

#### D) FOLIE DE DÉMESURE

Où va s'arrêter cette croissance de bâtiments, de béton, de population sachant qu'il n'existe pas d'infrastructures pour accueillir les jeunes enfants, les écoliers, les sportifs... ?

- Une maison même petite qui disparaît laisse place à un ou plusieurs immeubles.

- Les constructions place de l'Église peuvent être des exemples parfaits à soumettre dans les écoles d'architecture même dans les pays sous-développés.

- Comment la ville peut endiguer cette construction massive qui n'engage pas à venir habiter dans cet ancien village devenu un lieu de dortoir.

Il est temps de devenir raisonnable et de tirer la sonnette d'alarme avant un étouffement généralisé du "vieux" et du nouveau St-Thibault.

Alors par mesure de prudence et aussi de qualité de vie STOP à ce nouveau projet de PLU sans aucun souci pour le bien-être de tous dans une ville qui ressemble étrangement à la fable de La Fontaine de la grenouille qui veut se faire plus grosse que le bœuf. »

#### [Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

- « Danger des constructions » : La commune est bien référencée dans les risques naturels (argiles, nappes d'eau existantes, mais très localisées, nombreux puits dans le centre-bourg des jardins existants). Les caves inondées, le sont, par suite de travaux de mauvaise qualité sur les réseaux d'assainissement que la commune résout avec le concours de Marne et Gondoire (a priori, une seule cave inondée, celle de sa voisine...). Ce sont certaines vieilles constructions dont les sous-sols, qui ont été mal réalisés, ont connus au fil du temps des dégradations structurelles. Les sous-sols sont autorisés sur la commune et, il est clair que les règles de constructions actuelles, pallient ces désordres avec notamment l'installation de pompes de relevage des eaux....
- « Danger de circulation » : Début 2025, la rue de Lagny et son tracé vont être modifiés au droit des collectifs en construction. Le marché a été attribué et malheureusement retardé dans les travaux, du fait du retard pris dans la construction du programme (faillite, non-respect des cahiers des charges...). Ce chantier est suivi activement par la commune et devra connaître sa finition dans le premier trimestre 2025, avec plus d'un an de retard. Des parkings sont prévus dans les deux immeubles en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi enterré. Le permis de construire a reçu l'accord de l'architecte des ABF.

Pour répondre, plus globalement aux inquiétudes des habitants du centre-bourg, qui n'ont pas été trop concernés, à ce que l'on peut lire de la réalisation de la ZAC des sablons de 1980 à 2000 par notre partenaire EPAMARNE : environ 2000 logements, 100 hectares de zone d'activités avec + de 3500 emplois, la réalisation de la ZAC du centre-bourg OAP n°1 : projet depuis 2006, 20 maisons réalisées en 2015 (première opération logements sociaux pour les gens du voyage, 2024 : réalisation de 82 logements au Clos Saints-Pères soit 102 logements livrés en 10 ans), s'opérera sur les 10 à 15 ans à venir. Cela permettra d'absorber la venue de population nouvelle, le maintien de nos groupes scolaires, de nos services à la population (une poste communale, deux maisons médicales, un centre social, un espace de vie sociale, un centre de loisirs, des équipements sportifs, 21 associations sportives, + de 25% de la population qui fait du sport...).

La commune gère au mieux les contraintes dues au manque de logements (zone tendue) tout en protégeant son environnement naturel : une ferme laitière, 3000 arbres répertoriés sur la commune, allée du Château, trois parcs recensés, ... « Une ville sans projet, se meurt ». De nombreux quartiers existants sont protégés par les OAP du PLU qui, de plus, protègent le foncier libre de l'appétit des promoteurs.

Trop d'observations relèvent de ressentis ou d'intérêts personnels et ne s'interrogent ni le contexte local et national, ni ne se projettent vers l'avenir et ses enjeux. Il vaut mieux gérer son futur pour ne pas se le laisser imposer. (Rôle des Intercommunalités, de l'Etat, documents supra communaux).

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que certaines observations relèvent souvent de ressentis ou d'intérêts personnels et ne s'interrogent ni sur le contexte local et national, ni ne se projettent vers l'avenir et ses enjeux. A titre d'exemple, l'OAP n°1 prévoit 650 logements sur 28 hectares, (16 hectares opérationnels), en comparaison de la ZAC Saint-Jean à Lagny-sur-Marne, plus de 1000 logements sur 9 à 10 hectares.*

*La ZAC du centre-bourg OAP n°1 : permettra d'absorber, dans les 15 ans à venir la venue de population nouvelle, le maintien des groupes scolaires, des services à la population (une poste*

*communale, deux maisons médicales, un centre social, un espace de vie sociale, un centre de loisirs, des équipements sportifs, 21 associations sportives, + de 25% de la population.*

<b>Observation n°32</b>	<b>mail</b>	<b>16 décembre 2024</b>
Mme LAGIER	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

*« Je suis venue habiter à Saint Thibault en 1989. Un village avec un petit centre bourg qui s'est agrandi de façon raisonnée (une pharmacie, une poste, une zone commerciale en expansion) L'église, le château, le parc ouvert au public avec tous les boulistes faisaient de ce centre bourg un lieu où il faisait bon vivre. La commune s'est bien développée dans un premier temps pour le bien de la ville.*

*Nouvelles constructions, nouveaux commerces, centre culturel.*

*Mais depuis plusieurs années, je reconnais plus le village ou plutôt cette ville avec des constructions dans tous les sens. Certes, il y a de belles constructions mais d'autres sont les unes sur les autres (les immeubles en face de l'entrée du château quelle horreur. On étouffe lorsque l'on arrive dans ce centre bourg \_ logement en bord de route, les bus qui passent en dessous, plus de lumière ! des terrains préemptés pour y faire des constructions dans tous les sens - où est la qualité de vie ?!)*

*Et maintenant la municipalité veut s'attaquer au château et à son parc ! Que s'est-il passé avec les bâtiments de France ! chantage de l'ancien maire condamné ! Encore un projet immobilier dans un rare lieu préservé du village - plus d'arbre, des immeubles de la même hauteur que l'église, du béton que du béton pour les places de parkings, une circulation encore plus dense.*

*Monsieur, il faut garder cet espace de verdure – opposez-vous au nouveau PLU. Beaucoup de villes retirent le béton des centres villes, plantent des arbres pour que les habitants souffrent moins de la chaleur, pour prévenir les inondations et la municipalité de Saint Thibault veut faire tout le contraire.*

*Le parc du château peut être ouvert au public comme dans d'autres communes de la région. (brocante, marchés campagnards, marché de Noël, éveil à la nature à la biodiversité pour nos écoliers, etc...)*

*Certaines salles du château peuvent servir à la mairie, à des associations) Il y a beaucoup de choses à faire autre que la déforestation et la bétonisation.*

*Il faut préserver le village, les habitants et leurs enfants. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Madame LAGIER, d'après sa contribution, habite près du Centre Bourg. Elle expose la densification du Centre Bourg : 24 logements sociaux dont nous avons exposé la nécessité de la réalisation. Le permis de construire a été approuvé par l'ABF et l'idée architecturale était de rappeler les constructions médiévales où les étages débordaient sur les rez-de-chaussée. Si nous prenons le champ visuel depuis la rue de Lagny vers l'entrée du Château, ce message est réellement assuré. De même, le rappel de la pierre sur les soubassements.

La Commune renvoie à la réponse spécifique relative à l'OAP n°4.

### Avis du commissaire-enquêteur :

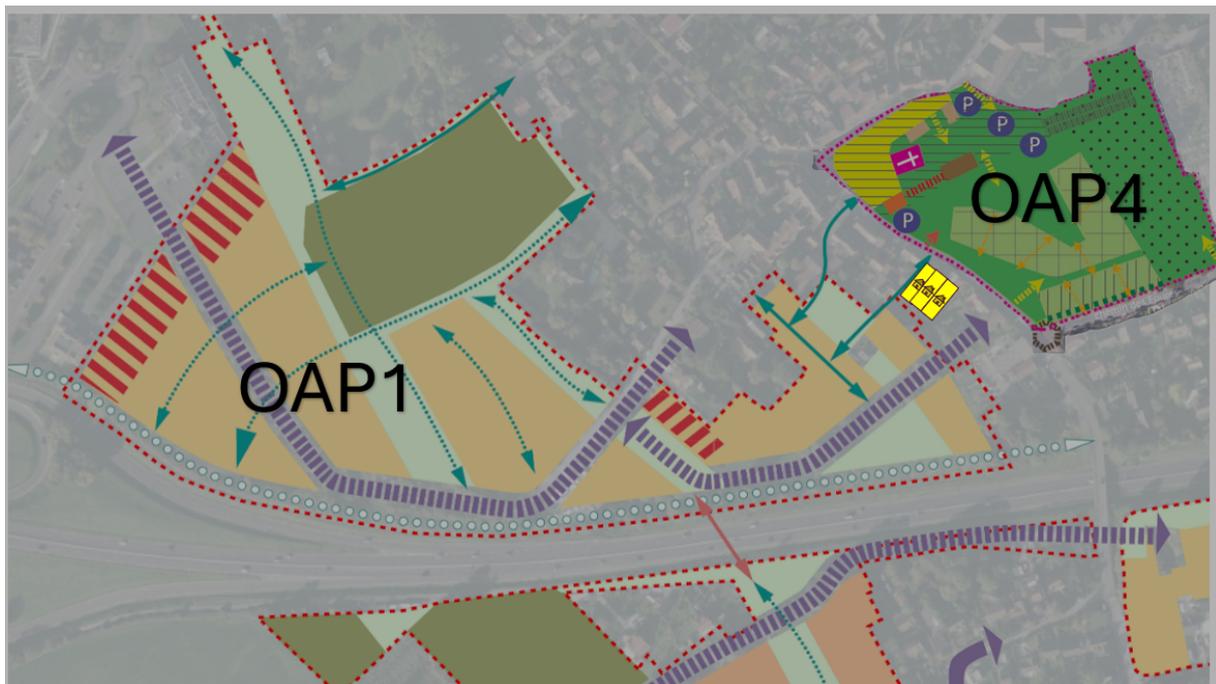
*Je confirme que le permis de construire a été approuvé par l'ABF.*

<b>Observation n°33</b>	<b>mail</b>	16 décembre 2024
-------------------------	-------------	---------------------

Famille CABRINHA 12, 12 bis et 12 ter rue de Gouvernes 77400 Saint-Thibault-des-Vignes

« Je représente les observations pour 3 habitations se situant derrière la mairie dans la rue de Gouvernes. Les 3 maisons en jaunes dans le plan ci-dessous (12, 12 bis et 12 ter rue de Gouvernes) :

Nous sommes directement impactés par 2 OAP, voici nos observations après lecture des milliers de pages du PLU.



**Le sommaire des observations :**

1. **OAP 4 DENSITÉ LOGEMENTS TROP ÉLEVÉE ET AUCUNE ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE**
2. **PLACES DE STATIONNEMENTS**
3. **SANTÉ DES HABITANTS CENTRE BOURG - DISPARITION D'UNE GRANDE PARTIE DE LA VÉGÉTATION**
4. **AMÉNAGEMENTS POUR LA JEUNESSE**
5. **AMÉNAGEMENTS POUR LES CHIENS**
6. **AMÉNAGEMENT POUR LA SECURITE DES PIETONS**
7. **INFORMATIONS DES HABITANTS (projet, permis de travaux, calendrier) :**
8. **DÉFENSE DES HABITANTS EN CAS DE LITIGE (permanence juridique disponible et accès rapports gratuits sans frais)**
9. **TRANSPORTS AU NIVEAU COMMUNAL, DEPARTEMENTAL et REGIONAL**
10. **GLOBALEMENT STATISFAIT DU PROJET**

**Le détail des observations :**

1. **OAP 4 DENSITÉ LOGEMENTS TROP ÉLEVÉE ET AUCUNE ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE**

• **Densité logement élevée sur OAP 4 73 logement/ha contre 40/ha selon le SCOT :**

*pour l'OAP4 la densité d'habitat prévus est largement supérieure aux objectifs du SCOT. Dans le SCOT La densité à atteindre en 2030 est donc 19,7 (logements / ha). La commune a la possibilité de moduler cette densité suivant les secteurs d'urbanisation, tant que la densité moyenne communale est respectée, c'est-à-dire 40 logements par hectare. Sur l'OAP 4 Le site est d'environ 1,8 ha => La densité de ce site sera environ 73 logements/ha car le site accueillera entre 126 logements collectifs et 6 logements individuels.*

*De plus la hauteur des logements collectifs et le vis-à-vis sur la rue de Gouvernes doivent être restreint car nous sommes en zone patrimoine protégé, et nous n'avons aucune info sur le bâti prévu.*

• **Étude faune et flore OAP 4**

*Aucune étude sur l'environnement faune et Flore faite ou disponible pour l'OAP 4 alors que ce parc a des arbres centenaires et une faune.*

2. **PLACES DE STATIONNEMENTS :**

*Les 1,37 places de parking par logement annoncé est insuffisant. Nous avons actuellement d'énormes problématiques de parking dans le centre bourg. Avec les futurs logements (OAP1 et4) ce problème va s'accroître.*

3. **SANTÉ DES HABITANTS CENTRE BOURG - DISPARITION D'UNE GRANDE PARTIE DE LA VÉGÉTATION :**

*la végétation actuelle va être défrichée (il ne nous restera que 20% de végétation ?) et en contrepartie un reboisement sera fait à 30km d'ici dans le val de marne (quel intérêt direct pour nous sur notre santé ?).*

*Pour les habitants du centre bourg l'élimination de la flore pour les travaux aura un impact rapide sur notre santé et nous n'avons aucune contrepartie directe comme un parcours santé dans la trame verte prévue.*

*D'accord des milliers d'arbres et arbustes seront replantés mais il faudra bien 10 ans le temps de la repousse pour que cela ait un impact et qu'un nouvel écosystème s'équilibre. En attendant*

- *De nouvelles maladies type allergies et asthme et autres pathologies vont atteindre les habitants à cause de la pollution qui ne sera plus absorbée par la végétation absente.*

4. **AMÉNAGEMENTS POUR LA JEUNESSE :**

*J'ai parcouru tant bien que mal les milliers de pages du PLU et je ne vois aucune mention : de crèche ou de lieu culturel, sportif (à part un skate-park) ou de loisirs, alors que la population va s'accroître avec des logements collectifs qui accueilleront des familles avec des jeunes.*

*L'actuel centre culturel et l'unique complexe sportif ne suffira pas. Que vont faire les jeunes ? Où les parents pourront-ils garder leurs bébés pour aller travailler ? Où les enfants iront-ils ? les écoles actuelles ne suffiront pas.*

*Pourtant il est indiqué dans le document que les OAP 5,7,9 et 11 sont consacrées au développement d'activités économiques et équipement culturels et éducatifs.*

5. **AMÉNAGEMENTS POUR LES CHIENS :**

*Plus de 6 Français sur 10 possèdent aujourd'hui au moins un chat ou un chien identifié en France notamment en Ile- de-France qui compte 2 094 136 animaux. Dans le centre bourg, beaucoup de*

logements possèdent des chiens. Par exemple la rue de gouvernes est envahie de crottes de chien, car c'est l'une des rares rues où l'on peut se promener en sécurité grâce au large trottoir végétalisé. Dans le PLU aucune note concernant ce sujet.

#### 6. **AMENAGEMENT POUR LA SECURITE DES PIETONS :**

Plus de logements implique plus de circulation. Je ne vois pas mention d'aménagement supplémentaires pour la sécurité piétonne.

Le centre bourg est limité à 30km/h, mais personne ne respecte la limitation. Dans la rue de Gouvernes par exemple qui est une rue large et de passage qui mène à la mairie et au cimetière, il n'y a aucun ralentisseur et les voitures roulent vite.

#### 7. **INFORMATIONS DES HABITANTS (projet, permis de travaux, calendrier) :**

##### • **Pre-information du PLU :**

Je trouve qu'il n'y a pas eu assez d'informations accessibles et assimilables pour les habitants, notamment pour les personnes âgées qui représentent presque 40% de la population de St Thibault.

D'accord les documents sont accessibles sur le site internet de la mairie, mais ce sont des milliers de pages à lire et à comprendre, ce n'est pas à la portée de tout le monde (j'ai mis 2 jours à lire rapidement les docs).

D'accord il y a eu quelques réunions publiques d'informations au centre culturel, mais avec peu de participations car il faut se déplacer et la communication n'a pas été importante alors que le PLU est un événement majeur et critique pour tous les habitants.

J'attendais qu'une opération d'information porte à porte se fasse au moins pour les personnes âgées.

Qu'une maquette physique du PLU soit réalisée et visitable à la mairie ou au centre culturel.

##### • **Information des permis de travaux et du planning :**

Lorsque les entrepreneurs seront choisis et qu'ils déposeront leur permis de travaux, c'est à ce moment-là que la population pourra contester certains aspects qui seront alors bien définis.

Comme nous n'avons aucun planning de fourni, il faudrait aller voir le tableau d'affichage de la mairie tous les jours pour ne pas rater les délais légaux de contestations ? Et les permis de travaux seront-ils compréhensibles par les habitants ?

Nous ne voulons pas nous retrouver devant le fait accompli d'avoir du jour au lendemain un immeuble qui se construise coller à nos maisons individuelles et qui ne correspondrait pas à ce qui était annoncé dans les plans du PLU.

#### 8. **DÉFENSE DES HABITANTS EN CAS DE LITIGE (PERMANENCE JURIDIQUE DISPONIBLE, ET ACCES RAPPORT GRATUITS SANS FRAIS)**

Avant et pendant les travaux comment les habitants peuvent-ils se défendre s'ils constatent des préjudices ? un avocat ça coûte très cher. Le PLU ne prévoit pas de permanence juridique spécialisée dans l'urbanisme relative aux travaux et projet et qui serait disponible gratuitement pour la population ? Cette permanence devrait être accessible en mairie et par téléphone pour les personnes limitées.

Dans l'avis d'ouverture d'enquête public, il est indiqué que le rapport du commissaire enquêteur sera disponible à la population moyennant des frais ? j'espère que c'est une erreur et le rapport sera disponible gratuitement sur le site physique et internet de la maire.

#### 9. **TRANSPORTS AU NIVEAU COMMUNAL, DEPARTEMENTAL et REGIONAL**

La densité de population augmente rapidement avec tous ces PLUs, mais les transports et routes n'évoluent pas. Que compte faire le département pour désengorger les voies de circulation permettant d'aller travailler ?

*Comment l'état et les communes comptent désengorger le réseau des transports publics permettant d'aller travailler ?*

*Il y a 10 ans je mettais 1 h dans les transports en commun pour rejoindre mon travail sur Paris, aujourd'hui je mets en moyenne 1h30 pour le même trajet (soit 3h par jour) et ceci c'est lorsqu'il n'y a pas de panne ou de bus ou RER manquants.*

*Il y a 10 ans je mettais 40 min max en heure de pointe pour rejoindre les portes de Paris par les routes, aujourd'hui je mets 1h minimum.*

#### 10. **GLOBALEMENT SATISFAIT DU PROJET**

*Même si nous faisons des observations et réserves, nous sommes globalement satisfaits du PLU, de tout le travail accompli (études, choix, compromis). Il faut permettre aux citoyens de pouvoir se loger plus près de leur travail dans un 1<sup>er</sup> temps, même si la solution pour éviter les exodes ruraux et l'explosion des métropoles serait d'attirer les entreprises en province.*

*Nos inquiétudes portent surtout sur la dégradation de la qualité de vie (santé, pollution, nuisances sonores, incivilités, sécurité ...) »*

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Cette famille vit dans trois pavillons, rue de Gouvernes qui seront préservés et intégrés architecturalement dans l'OAP n°1 et l'aménagement de cette rue. La Commune veillera rigoureusement à cela. La Commune prend note de l'ensemble des observations et souhaite apporter les précisions suivantes tout en renvoyant aux réponses spécifiques apportées sur le thème de la densité et sur l'OAP n°4 :

- 1) OAP n°4/densité : La commune renvoie à la réponse spécifique sur ces deux thèmes.
- 2) Place de stationnement : Bien au contraire, l'OAP n°4 offrira 70 places de stationnement publics, une restructuration de la place de l'Église : protection des commerces, des restaurants existants par création de terrasses et d'une circulation piétonne....
- 3) Disparition de la végétation : Dans l'OAP n°4, conservation des arbres caractéristiques : Les constructions à venir les préservent d'où 3 îlots collectifs au lieu de 4. Plantation de 70 arbres nouveaux, et de bonne taille. Circulation douce dans le parc qui sera public avec « venelles » promenades, jeux pour enfants.
- 4) Aménagement pour la jeunesse : Réponse faite. City-stade programmé dans le parc Enguerrand, et bien d'autres équipements sur la commune. La pérennisation du pôle sportif dans le PLU à équidistance entre la ZAC des Sablons et du Centre-Bourg avec la ZAC du Centre-Bourg est un signe fort de la volonté de la commune.
- 5) Aménagement pour les chiens : Une politique communale a été mise en œuvre depuis une quinzaine d'années par des bornes bien identifiées avec distributeurs de sacs plastiques, d'une poubelle associée : peu de réussite du fait de l'incivilité des propriétaires d'animaux. Des campagnes de sensibilisation répétées avec flyers et mises à disposition de sacs distribués dans les lieux d'accueil du public : de nouveaux, peu de succès. La commune pense, à l'exemple des communes voisines, de verbaliser tout propriétaire qui ne ramassera pas les excréments de leurs animaux.
- 6) Sécurité des piétons : La Commune a mis en place un PAVE lié à l'accessibilité des piétons, a mis en zone 30 toutes les rues de la commune excepté l'avenue de Saint-Germain-Des-Noyers, classée en zone 50. Des radars pédagogiques mesurant la vitesse sont en fonction. Avec le concours de la CAMG, mise en place, par secteur, de radars enregistrant la vitesse des véhicules sur un support qui est diffusé sur les sites médiatiques de la commune. Développement par le Service Prévention Communale de Formation des Enfants dans les Écoles : Permis piétons, conduite en vélo et trottinette... avec remise de diplômes. Développement des liaisons douces, piétons, vélo, séparé de voies routières. Une des premières voies parallèles à la venue de Saint-Germain-Des-Noyers a été réalisée en 2006. En 2024, réalisation d'un tronçon RER vélo sur 1,2 kilomètre en partenariat avec la CAMG et la région IDF. Tous les nouveaux programmes d'urbanisation intègrent ces modes de déplacement, la multiplication des garages à vélo... Le long des

routes départementales, des circulations piétonnes ont été mis en place par le département, par la commune. C'est un effort constant...

7) Information des habitants : Les habitants sont avisés à chaque dépôt de permis de construire ou de déclaration de travaux par un affichage sur les panneaux communaux et les sites informatiques de la commune. Une information toute particulière sera faite auprès des riverains des futurs projets. Il y a toujours eu informations et réunions avec les habitants demandeurs. Des réunions pour concertation avec les riverains sur les préprojets ont toujours été initiés (rue de Torcy, rue des Coutures avec résidence de la Colline, riverains immédiats, rue de Lagny et rue des Coutures), lotissement de 22 logements, de 8 collectifs et 14 pavillons. A ce propos, il avait été étudié avec trois propriétaires soit l'accès à leur jardin, soit la division de leur terrain par le nouveau lotissement... Même constat pour l'OAP n°3, où deux riverains sont favorables à travailler en partenariat avec la Commune pour développer le projet.

8) Défense des habitants en cas de litige : La Commune peut aider avec l'aide de ses partenaires juridiques privés, mais, aussi, au travers du CCAS, où des permanences sont assurées par des organismes tels qu'Avimej... En cas de gros litiges, la commune, par son assureur immobilier, peut faire intervenir des experts agréés. Et, en cas extrême, initier des procédures judiciaires... pour éviter tout frais de procédure à ses habitants. Un cas précis, en 2023/2024, une procédure au Tribunal Administratif de Melun pour défendre un collectif de quartier contre la ville de Lagny pour la délivrance d'un permis de construire « inconséquent ».

9) les transports collectifs : Saint- Thibault est sur l'axe reliant le réseau SNCF à Lagny et le réseau RATP à Torcy. Quatre lignes desservent la commune. Une ligne express -2225, 3 lignes de cabotage-2229, 2253 et 2254. En 2024, ces quatre lignes ont été renforcées- plus de fréquences/journalières et plus d'amplitude. Ce sont 800.000 euros investis par Île-de-France Mobilité, maître d'ouvrage du réseau bus. Ce sont quatre années de travail avec le syndicat local des transports, le SIEMU. Des études sont déjà lancées pour l'intégration de ces lignes dans la desserte de l'OAP n°1. Les transports collectifs résultent d'un travail en commun entre IDFM, (Ile de France Mobilité), le Département 77, les agglomérations, (CAMG, Val d'Europe, Val Briard), les communes et le SIEMU, le syndicat des transports qui fait le lien direct entre les collectivités et IDFM plus le Département 77.

10) Attitude très positive de la famille Cabrinha qui a fait part de ces inquiétudes mais comprend la finalité du PLU présenté.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Une des rares observations positives de cette enquête publique. Je confirme que la restructuration du centre-bourg (OAP n°4) permettra la requalification complète de la Place de l'Église. La réalisation d'un parc de 70 places de stationnement public sera une réponse finale à cette problématique sur la place de l'Église et permettra de rendre piétonnier le parvis devant l'Église. Par la modification du tracé de la rue de la Lagny, la révision des circuits de circulation des mobilités douces, des lignes de bus, et du stationnement, la commune poursuit un objectif primordial : détourner la circulation automobile pour en faire une place livrée aux piétons, et favoriser les aires de stationnement dans des zones limitrophes. La place de l'Église, réaménagée et plantée d'arbres, sera ainsi apaisée et réellement livrée aux piétons et aux commerces existants.*

<b>Observation n°34</b>	<b>mail</b>	<b>16 décembre 2024</b>
Mme Martine MANCEAUX	6, allée du Parc	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Dossier bien complet mais le nombre très important de pages à lire aurait justifié un allongement du temps de consultation donc de la durée de l'enquête publique.

Ces projets auront un impact direct sur la vie des Théobaldiens en particulier de ceux habitant le centre bourg puisque la quasi totalité des nouveaux logements y seront implantés.

Si on reprend les différentes OAP qui sont prévues dans ce centre bourg :

OAP	Nombre de logements	Lieu
1	650 (T3, T4 et T5)	ZAC centre bourg
2	60 (dominante T3)	Entre les rues de Lagny, des coutures et de la sente verte
3	15 à 20 (T4 et T5)	Chemin des Foures
4	132 ( T3, T4 et T5)	Parc du château
8	nouveaux programmes immobiliers comprenant en RDC des restaurants et des enseignes commerciales	Entre D418 et limite ZAC
9	activités commerciales nouvelles activités économiques	Site actuel de William Saurin
10	75 hébergements séniors 65 logements pour séniors (T3)	Secteur de l'ancien garage Citroën

Soit 922 à 927 nouveaux logements. Sans compter les nombreux logements construits ou en construction dans le bourg et qui n'apparaissent pas dans ce PLU. Pourquoi leur nombre n'apparaît pas dans le PLU ?

- 45 logements rue de Torcy,
- 24 logements place de l'église déjà construits mais pas encore occupés,
- 22 logements en cours de construction entre la rue de Lagny et la rue des coutures.
- Et rue des Pierris les promoteurs prévoient encore des constructions, des appartements.
- plusieurs maisons de ville préemptées rue de Gouvernes appartenant maintenant à un promoteur :  
Encore un nouveau projet immobilier ?

Et donc combien d'habitants en plus ?

Des zones pavillonnaires sont impactées par ces projets.

Alors que le SDRIF E prévoit de préserver les zones pavillonnaires.

Pourquoi ne prévoit-on pas quelques logements plus petits de type T1 et T2 pour des étudiants ou personnes seules ?

Cela augmentera la population du vieux bourg d'environ 3000 personnes ! Dont beaucoup de familles avec des enfants puisque ce sont essentiellement des logements T3, T4 et T5.

Quelles nouvelles infrastructures sont prévues pour ces nouveaux habitants ?

La particularité de Saint Thibault est que la ville est scindée en 2 : d'un côté le bourg et de l'autre le « nouveau Saint Thibault ». Cette « nouvelle » partie avait été équipée en groupes scolaires, terrains de sport, gymnase, centre de loisirs, espaces de jeux pour les enfants... Mais la partie du vieux bourg distante d'environ 2 km n'a pas bénéficié de nouvelles infrastructures mise à part l'extension du groupe scolaire.

Cela fait beaucoup d'enfants à faire garder : A-t-on prévu une crèche ?

Cela fait beaucoup d'enfants à scolariser : A-t-on prévu un nouveau groupe scolaire ?

L'actuel groupe scolaire du centre bourg est déjà saturé puisque de nombreux enfants sont déjà obligés d'être scolarisés dans un autre groupe scolaire de la commune situé à environ 2 km du centre bourg. Les parents doivent accompagner leurs enfants chaque jour en utilisant pour la plupart leur véhicule ce qui accentue le trafic routier, la pollution et occasionne probablement un afflux de véhicules aux abords des écoles aux heures d'entrées et sorties des élèves.

Ce qui augmente la pollution et les risques pour la sécurité des enfants.

M. HANCEAUX

13

C'est un vrai problème dans la vie quotidienne des Théobaldiens . Je n'ose pas penser à ce que cela peut donner si tous ces logements sont construits alors qu'aucun nouveau groupe scolaire n'est prévu dans le PLU.

Et pour tous ces jeunes enfants du centre bourg, je n'ai pas vu de projet de structures de jeux dans un espace végétalisé.

D'ailleurs la seule petite structure de jeu existante pour les petits qui est située dans le parc Enguerrand n'apparaît pas dans les illustrations du futur PLU. Est-elle aussi condamnée à disparaître ?

Et les adolescents ? Qu'a-t-on prévu pour eux ? Rien

Certains avaient installé un « skate park » avec leurs propres moyens sous le pont de l'A104 vers les bords de Marne. Détruit ! Il serait bien de penser aussi à eux.

Là encore le terrain de basket situé dans le parc Enguerrand n'apparaît plus dans le nouveau PLU.

Et la culture et le sport ? Pages 20 et 21 du dossier OAP thématique densité « Les projets de développement économiques et dédiés aux équipements culturels et d'éducatifs sont traités dans le cadre des OAP 5, 7, 8, 9 et 11 »

Ce titre ne reflète pas la réalité des projets.

OAP 5 : aucun équipement culturel ou d'éducation de prévu.

OAP 7 : Rien à part si la salle de conférence intégrée à l'hôtel (privé) est considérée comme équipement culturel.

OAP 8 : Rien si ce n'est un parvis prévu devant le centre culturel actuel.

OAP 9 : Rien

OAP 11 : Création d'un bâtiment d'intérêt public de type « maison de l'écologie »

Le seul bâtiment d'intérêt public se limite à une maison de l'écologie ! Encore située dans le nouveau village en limite de la commune de Torcy. Et rien pour le vieux bourg et pour ses nombreux habitants. En sachant qu'il existe déjà plusieurs lieux dédiés à la nature sur Marne et Gondoire : Moulin Russon, Maison de la nature à Ferrières.

Il vaudrait mieux d'autres projets dans l'intérêt du public.

Suggestions : Le public apprécierait une nouvelle bibliothèque. Celle qui existe actuellement est vraiment très petite.

On pourrait prévoir une crèche, un nouveau groupe scolaire pour les nouveaux enfants.

On pourrait aussi prévoir un gymnase plus proche pour les habitants du vieux bourg. Le gymnase actuel situé dans le « nouveau St Thibault » est déjà saturé de demandes d'associations sportives. Il pourrait aussi servir aux élèves du groupe scolaire E. Thomas qui n'ont pas de salle pour faire du sport quand il pleut ou qu'il fait froid. Le sous-sol de l'école peut dépanner mais n'est pas conçu pour le sport avec des colonnes en plein milieu de la salle.

Et les transports ? Est-il prévu d'augmenter la fréquence des transports en commun pour transporter tous ces habitants ?

La circulation automobile est déjà saturée à certaines heures de départ et retour de travail.

Quel sera l'impact de cette augmentation de la population sur nos déplacements en voiture ? Des embouteillages, du stress en plus, de la pollution supplémentaire...

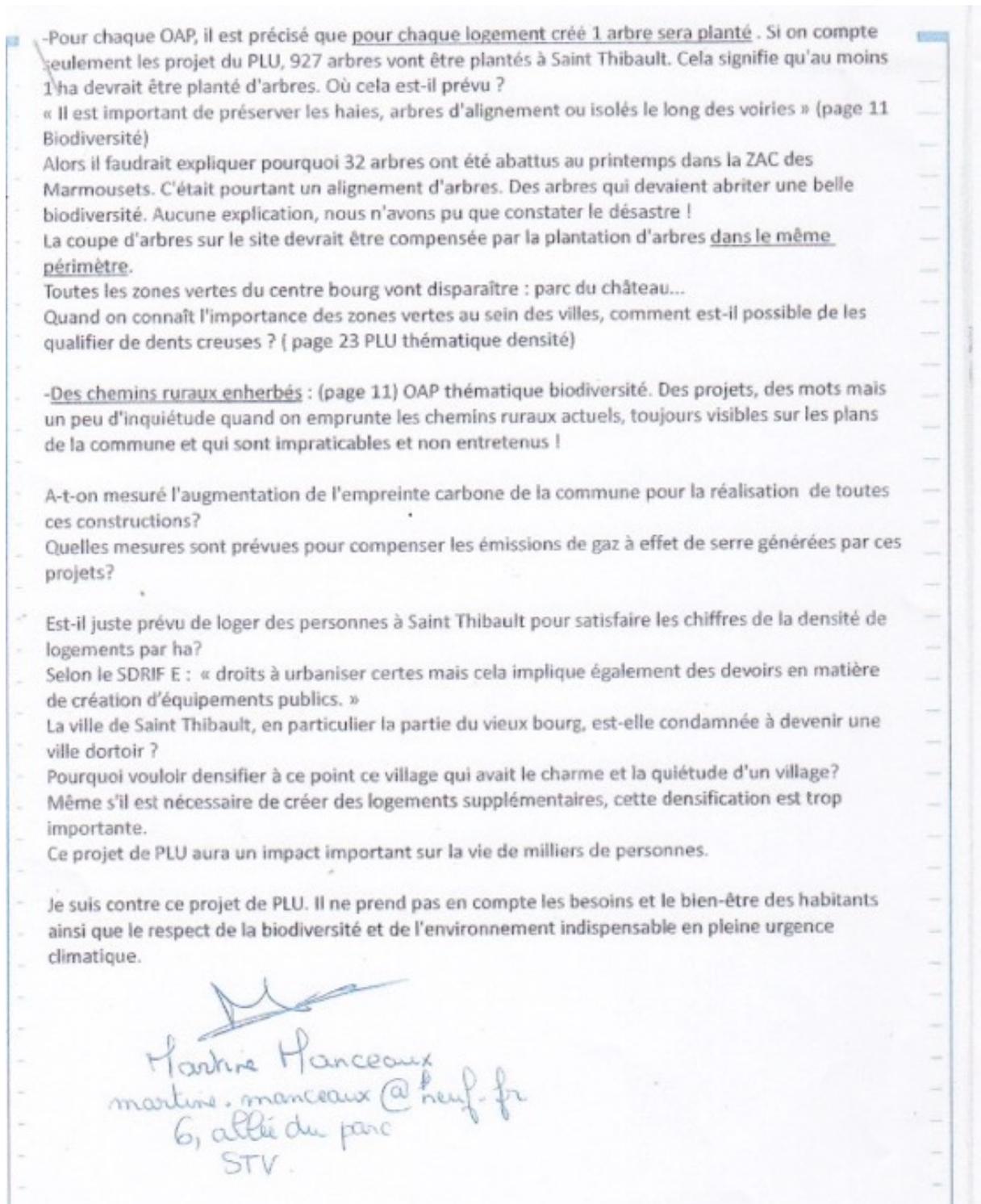
#### Effet sur la biodiversité

Les effets sur la faune sont mesurés espèce par espèce. Mais la préservation de la biodiversité nécessite de mesurer l'impact du projet sur la globalité des espèces. La disparition d'une espèce peut avoir une incidence sur d'autres espèces du même habitat.

-L'écureuil roux est une espèce menacée. Il a besoin d'espace (2 à 20 ha) et de nourriture (graines de conifères, faines, châtaignes, glands, noisettes, noix, bales, fleurs, jeunes pousses d'arbres, fruits à pulpe) pour survivre. A-t-on prévu de planter ces espèces d'arbres ?

-Le hérisson espèce en voie de disparition. Quelles mesures sont prises pour le préserver ? Clôtures leur laissant le passage...

H. MANCEAUX 213



### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend acte des observations et renvoie aux réponses générales sur les thèmes abordés.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je note avec satisfaction que la commune prend acte des observations de Mme Manceaux.*

<b>Observation n°35</b>	<b>courrier</b>	<b>16 décembre 2024</b>
GROUPE SAINT-GERMAIN	10, place Vendôme	75001 Paris



**RECOMMANDÉ**  
**AVEC AVIS DE RÉCEPTION**  
n° de faxel : **1A 186 064 5773 9**



**Monsieur le Commissaire enquêteur**  
**Mairie de Saint-Thibault-des-Vignes**  
Place de l'Église  
77400 Saint-Thibault-des-Vignes

PARIS, le 16 décembre 2024

**Lettre recommandée AR + mail :** [enquetepubliquerevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr](mailto:enquetepubliquerevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr)

**OBJET :** Observations relatives au projet de révision du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le Groupe Saint Germain, société par actions simplifiée (SAS), est propriétaire des parcelles cadastrées C 2037, 2038, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 2039, 2040, 675 et 676 situées chemin des Pierris sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes :



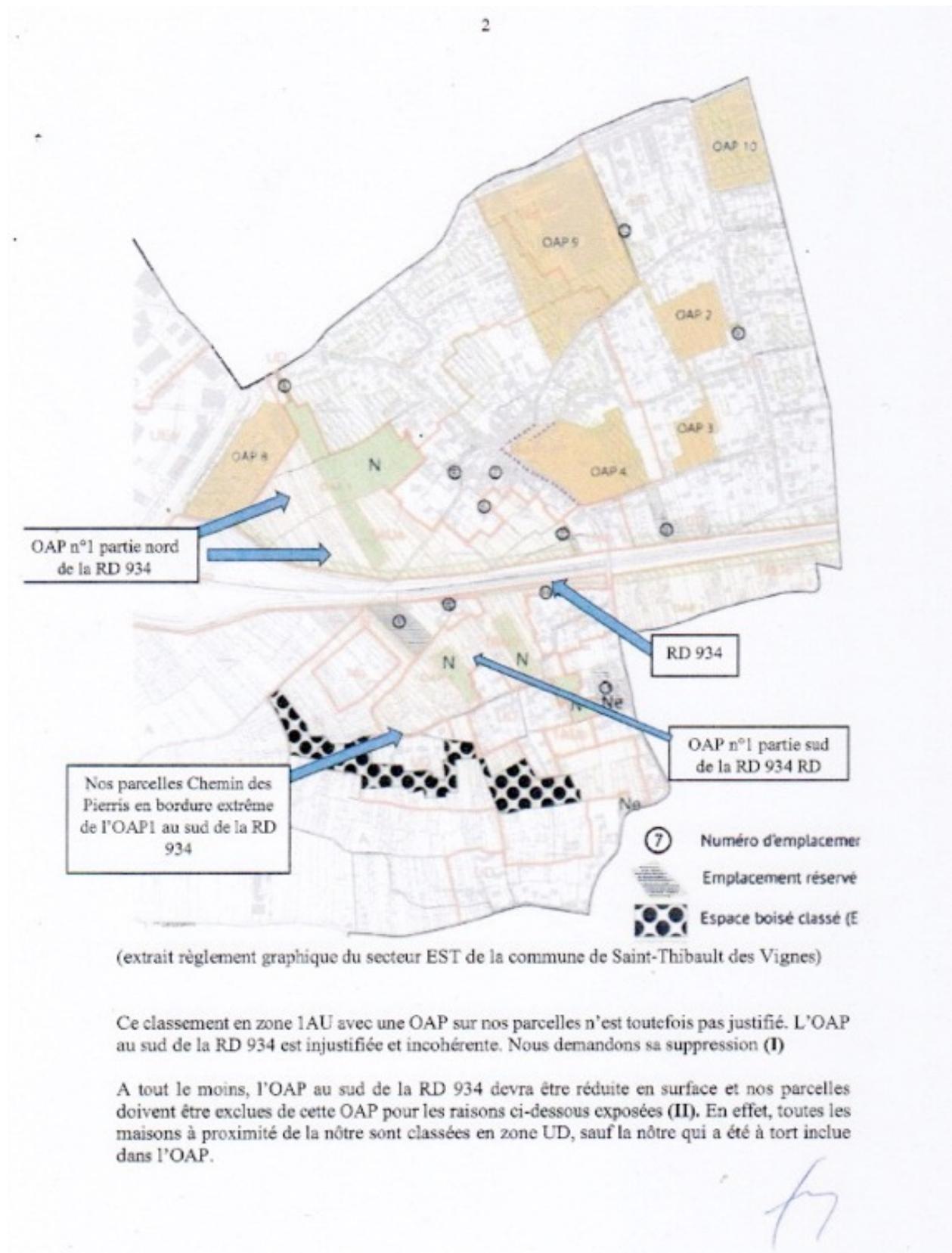
Le projet de PLU arrêté, soumis à enquête publique, prévoit le classement de nos parcelles en zone 1AUb correspondant au secteur « Glases », au sein de l'OAP n°1 Centre-Bourg.

La ZAC Centre Bourg a été conçue avant 2006, c'est-à-dire depuis 20 ans.

L'OAP n°1 est particulièrement vaste puisqu'elle s'inscrit au nord et au sud de la départementale RD 934. Le projet de PLU prévoit pas moins d'une dizaine d'OAP dans le secteur EST de la commune :

**SIÈGE SOCIAL**  
10, PLACE VENDÔME  
75001 PARIS  
TEL 01 64 66 05 54  
FAX 01 64 66 05 95  
E-MAIL : [sgp@groupestgermain.fr](mailto:sgp@groupestgermain.fr)

**ADRESSE DE CORRESPONDANCE - ÉTABLISSEMENT**  
19, AVENUE JAMES DE ROTHCHILD  
CS 10345 FERRIÈRES EN BRIE  
77614 MARNE-LA-VALLEE CDEDEX 3  
S.A.S au capital de 1 000 000 Euros  
Siret 401 835 061 00045 – Code APE 701 A  
TVA Intracommunautaire : FR59 401 835 061



### I - SUR LA SUPPRESSION DE L'OAP n°1 AU SUD DE LA RD 934

L'OAP n°1 correspond à la ZAC Centre-Bourg qui date de 2006, une ZAC ancienne et obsolète.

La suppression de l'OAP au sud de la RD 934 se justifie pour plusieurs raisons liées entre elles et cumulatives :

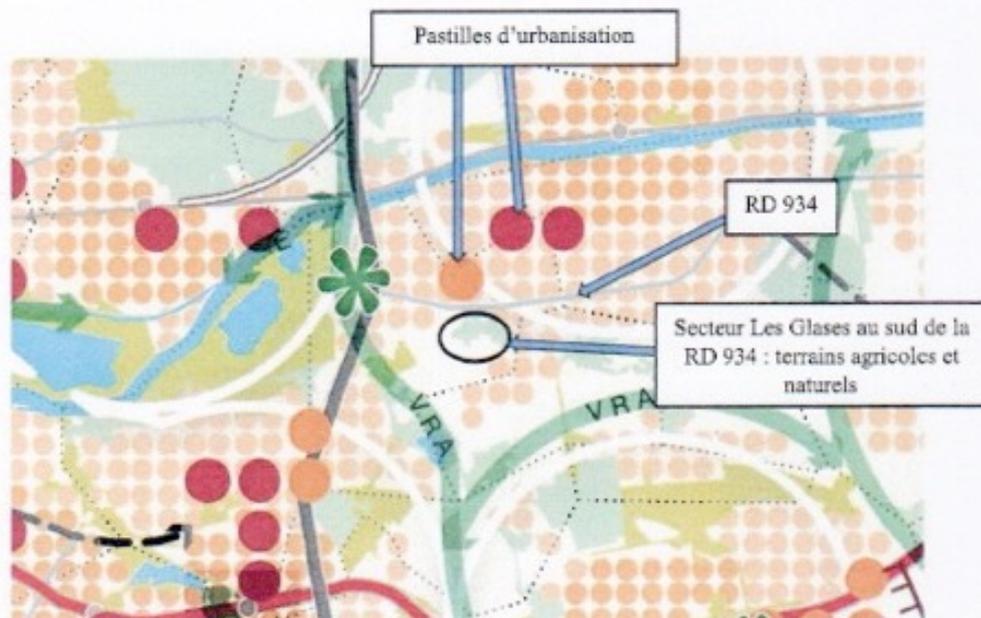
-D'abord, la ZAC du Centre Bourg et l'OAP n°1 sont incompatibles avec le SDRIF et, par conséquent, gravement illégales (A)

-Ensuite, l'OAP au sud de la RD 934 concerne des terrains boisés et naturels, ce qui est une consommation excessive d'espaces à préserver et une atteinte à l'environnement (B)

-Enfin, l'OAP n°1 au sud de la RD 934 doit être supprimée en raison de la surestimation manifeste des besoins de logements (C)

#### A - La ZAC du Centre Bourg et l'OAP n°1 ne sont pas prévues par le SDRIF et sont donc non compatibles avec celui-ci

1. La Carte des destinations générales de 2019 du SDRIF ne prévoyait pas d'urbanisation dans le secteur au sud de la RD 934 puisque les pastilles d'urbanisation préférentielle se situe au nord de la RD 934 :

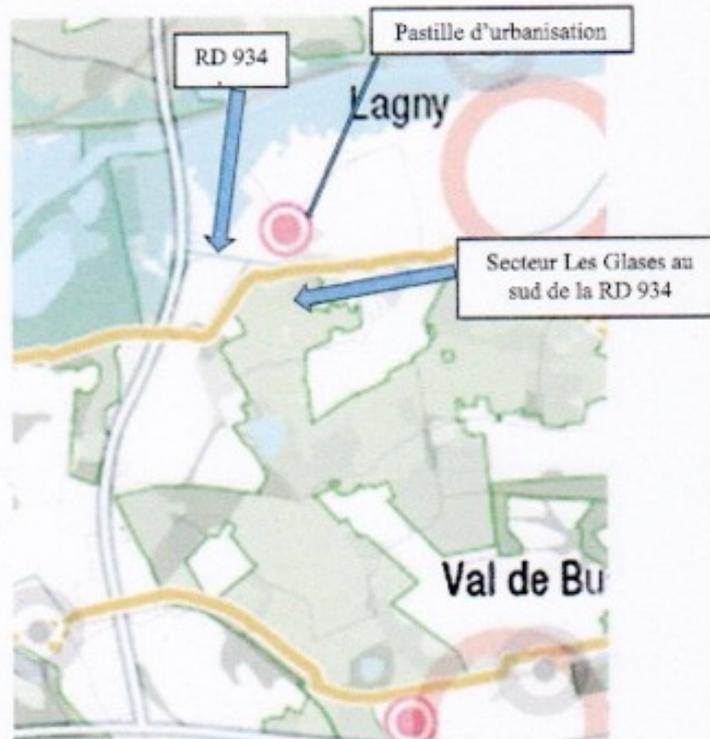


La Légende de ce plan est la suivante :

*[Signature]*

Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
<p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espaces urbanisés à limiter</li> <li> Zones à densifier à proximité d'une gare</li> <li> Secteur à fort potentiel de densification</li> </ul> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteur d'urbanisation prioritaire</li> <li> Secteur d'urbanisation conditionnelle</li> </ul> <p><small>Limites de la réalisation du plan de zonage d'urbanisation orienté au titre des secteurs de développement à proximité des gares</small></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Les fronts urbains d'intérêt régional</li> <li> Les espaces agricoles</li> <li> Les espaces boisés et les espaces naturels</li> <li> Les espaces verts et les espaces de loisirs</li> <li> Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional</li> <li> Les continuités</li> <li> Zones de coopération (ZC), zones agricoles et forestières (ZAF), zones de développement (ZD), zones de protection (ZP)</li> <li> Le fleuve et les espaces en eau</li> </ul>

2. De même, le SDRIF-E, approuvé en novembre 2024, ne prévoit aucun secteur d'urbanisation préférentielle au sud de la D934 :



Un zonage incompatible avec le SDRIF entraîne nécessairement l'irrégularité du PLU dans la zone considérée, à savoir en l'espèce la partie sud de la RD 934.

Pour ce motif, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable sur le projet de PLU.

**B - L'OAP au sud de la RD 934 concerne des terrains naturels et boisés, ce qui est une consommation excessive d'espaces à préserver et une atteinte à l'environnement**

3. En lien avec le précédent point, le fait que les terrains situés au sud de la RD 934 dans l'OAP n°1 soient majoritairement des terrains naturels a conduit France Nature Environnement, la Région et l'autorité environnementale à critiquer leur urbanisation pour atteinte à l'environnement et consommation excessive d'espaces naturels.

4. Comme l'a relevé France Nature Environnement, dans son second avis sur le PLU, l'OAP et la ZAC datent de 2006 et sont obsolètes au sud de la RD 934 en raison des atteintes environnementales :

*« ce projet d'environ 28 hectares initié avant le SDRIF 2013 ne nous semble plus avoir sa place à l'heure du Zéro Artificialisation Nette. Il s'agit d'un projet d'un autre temps qui implique la suppression de 15 hectares de milieux favorables à la biodiversité avec déboisement de 5 hectares, une dérogation pour atteinte aux espèces protégées (62 au total) et la création d'une dette écologique après mise en place des mesures d'évitement et de réduction devant faire l'objet de compensations environnementales qui interviendront hors du territoire communal ».*

5. La Région indique également dans son avis que :

*« les parties de l'OAP n°1 (zone « IAU ») au sud de la RD934 sont en grande partie sur des bois et forêts, donc en extension. [...] Plus de la moitié de ces OAP est dédiée à des programmes de logements qui s'inscrivent dans des assiettes foncières font la forme urbaine et les dessertes prévues ne contribuent pas une utilisation rationnelle de l'espace ».*

6. L'autorité environnementale, dans un avis du 13 mars 2024, a également déploré d'un point de vue environnementale l'implantation de l'OAP n°1 au sud de la départementale 934 :

Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale, daté du 13 mars 2024, dans lequel elle recommandait notamment d'étudier différents scénarios de croissance démographique et de reconsidérer en conséquence le choix de croissance retenu et le besoin de logements correspondant. Elle recommandait également la réévaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur la biodiversité, les corridors naturels et les continuités écologiques et d'identifier les atteintes au regard des OAP qui s'implantent sur des espaces naturels et en bordure d'infrastructures routières structurantes.

7. En outre, dans son avis sur le projet de PLU, la DDT constate que le projet de révision de PLU prévoit une consommation foncière d'environ 25 hectares à l'horizon 2035.

Or, selon la DDT, le PADD est entaché d'irrégularité pour violation de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme en ne donnant aucun chiffre concernant un objectif de modération de consommation d'espaces naturels :

6

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.**

8. Le rapport de présentation ne comporte, en effet, aucune analyse de la consommation de l'espace alors que seront consommés 25 hectares.

Or, l'article L 151-5 du code de l'urbanisme dispose :

*« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols(...) , 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** ».*

En ne prévoyant aucun objectif chiffré de modération de la consommation d'espace naturels, le PADD est donc entaché d'irrégularité.

Nous vous demandons pour ce motif supplémentaire d'émettre un avis négatif sur le PLU.

9. Les auteurs du PLU ne pourraient invoquer une prétendue compatibilité avec le SCOT Marne et Gondoire car le DOO du SCOT rappelle bien, pour le secteur de l'OAP n°1, qu'il convient *« d'intensifier l'urbanisation des espaces bâtis ».*



C'est ce que les services du SCoT Marne et Gondoire ont également rappelé dans leur avis sur le PLU :

7

- En page 54, il est indiqué que « le SCoT prévoit la densification et l'urbanisation dans le périmètre de la ZAC centre-bourg (OAP 1) ». Le DOO prévoit une extension à dominante résidentielle sur cette zone. Cette extension urbaine prévue est localisée sur la carte 2 et 8 du SCoT. Le PLU doit donc justifier l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par son impossibilité de se limiter à l'entretien des espaces de densification déjà existants dans la commune.

Or, le PLU ne justifie en rien de la possibilité d'utiliser les espaces déjà bâtis, logements vacants et dents creuses, comme il sera exposé ci-après.

L'OAP n°1 au sud de la RD 934 est en extension d'urbanisation sur des terrains naturels et non en densification des espaces bâtis.

Pour cette raison supplémentaire, le PLU est entaché d'irrégularité et nous vous demandons d'émettre des réserves et un avis défavorable.

#### En conclusion :

10. Si cette zone, au sud de la RD 934, a pu répondre à un projet imaginé en 2006, elle ne répond plus aux exigences actuelles au regard de la gestion économe des espaces naturels.

Cette zone se trouve excentrée du bourg et l'usage de la voiture y sera impératif afin d'accéder aux commerces et services. Ainsi que l'indique le PADD, la construction d'une passerelle au-dessus la RD94, sera également nécessaire afin de permettre l'accès piéton de l'autre côté.

Ce secteur sera totalement déconnecté de la commune et ne répond pas à la nécessité de densifier la ville sur elle-même. Il s'agit, en réalité, d'une extension de l'urbanisation qui sera sans lien avec les commerces et services communaux.

L'urbanisation de ce secteur va, par ailleurs, entrainer une consommation importante d'espaces naturels et non artificialisés en contrariété avec les objectifs actuels des réglementations d'urbanisme.

Il est donc manifeste, au vu de ces avis et de ces éléments, que le périmètre de l'OAP n°1 et de la zone 1AUB doivent être drastiquement réduits au sud de la RD 934.

L'ensemble de la zone doit être classée en zone naturelle à l'exception des bâtis existants. Seuls les terrains pavillonnaires déjà bâtis, comme celles du Groupe Saint Germain, doivent bénéficier d'un classement en zone Ud, à l'image des parcelles situées à proximité.

Nous vous demandons donc, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'émettre un avis réservé et négatif sur le projet de PLU.



**C - L'OAP n°1 au sud de la RD 934 doit être supprimée en raison de l'absence de besoins de logements**

11. Contrairement à ce que prétend la Ville, il apparaît, au vu des chiffres officiels, que depuis 20 ans la population de la commune de Saint-Thibault des Vignes stagne, voir diminue :

C'est d'ailleurs ce que reconnaît le tableau suivant du rapport de présentation :

Les données de la population par tranches d'âges démontrent que la tranche de 60 ans et plus est en augmentation depuis 2009 ainsi que la tranche de 30 à 44 ans.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	775	1 288	1 412	4 207	6 382	6 325	6 335	6 304
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	164,9	274,0	300,4	895,1	1 357,9	1 342,7	1 347,0	1 341,3

La population de Saint-Thibault-des-Vignes a connu une évolution importante à partir de 1982.

Entre 1999 et 2020, le taux de l'évolution démographique est presque stable avec une légère baisse, à environ 6300 habitants.

(Rapport de présentation, p.22)

C'est donc de manière irréaliste que le PADD prévoit une augmentation de la population de 6000 à 9000 habitants en 2035.

Cette croissance n'est, d'ailleurs, à aucun moment, justifiée par le rapport de présentation.

12. L'autorité environnementale, dans un avis du 13 mars 2024, a, de ce fait, recommandé de reconsidérer le choix de croissance retenu et le besoin en logement :

Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale, daté du 13 mars 2024, dans lequel elle recommandait notamment d'analyser différents scénarios de croissance démographique et de reconsidérer en conséquence la croissance retenue et le besoin de logements correspondant. Elle recommandait également la réévaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur la biodiversité, les milieux naturels et les pollutions (sonores et atmosphériques), notamment au regard des OAP qui s'implantent sur des espaces naturels et en bordure d'infrastructures routières structurantes.

L'autorité environnementale relève ainsi l'incohérence des chiffres de logements donnés par le projet de PLU :

3.4. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale avait recommandé :  
 - d'étudier différents scénarios de croissance démographique ;  
 - de reconsidérer en conséquence le choix de croissance retenu et le besoin en logements correspondant.

Aucun élément n'a été apporté sur les différents scénarios de croissance démographique à examiner au regard de leur soutenabilité et le choix éventuel d'un scénario de moindre impact.

Le projet de PLU prévoit certes une légère diminution des perspectives démographiques initiales avec un maximum de 9 000 habitants et environ 3 900 logements, soit la création de 1 000 logements supplémentaires d'ici 2035 (au lieu de 10 000 habitants et 3 950 logements dans le précédent projet de PLU).

Le dossier ne justifie cependant pas la cohérence entre la baisse de 1 000 habitants et la suppression de 50 logements. Il n'explique surtout pas comment s'articule cette baisse de 50 logements du parc total prévisible et l'augmentation du nombre de logements à créer (+ 100) par rapport à la version initiale du projet de PLU. Enfin, cet objectif annoncé de 3 902 logements à l'horizon 2035 n'est pas cohérent avec le décompte qui figure dans le PADD, indiquant que la commune comptait en 2018 2 500 logements (2 473 en 2021 d'après l'Insee) et que 552 logements ont été créés entre 2020 et 2024 : une fois comptabilisés les 1 000 logements supplémentaires attendus, le nombre total de logements devrait atteindre 4 052 logements et non 3 902.

Selon l'Autorité environnementale, il est d'autant plus nécessaire d'étudier différents scénarios de croissance démographique d'après une base de données précise et actualisée. En l'état, le projet de PLU manque de clarté et de cohérence sur le nombre de logements et d'habitants attendus d'ici 2035. L'hypothèse de croissance démographique retenue comme celle de l'augmentation du nombre de logements à produire restent en tout état de cause en rupture nette avec les tendances constatées.

(5) L'Autorité environnementale recommande de clarifier et rendre cohérents les éléments du dossier concernant les hypothèses retenues pour la croissance démographique et l'augmentation du parc de logements.

(6) L'Autorité environnementale recommande de clarifier et rendre cohérents les éléments du dossier concernant les hypothèses retenues pour la croissance démographique et l'augmentation du parc de logements.

La conclusion ci-dessus de l'autorité environnementale est accablante sur les ambitions irréalistes des auteurs du PLU en termes de logements :

*« L'hypothèse de croissance démographique retenue comme celle de l'augmentation du nombre de logements à produire restent en tout état de cause en rupture nette avec les tendances constatées ».*

L'étude de l'évolution démographique est donc insuffisante. La croissance envisagée est exagérée et irréaliste et ne repose sur aucun justificatif.

13. Dans le même temps, le nombre de logements mis sur le marché n'a cessé d'augmenter :

L'évolution du logement

Sources : insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023

	1968 (5)	1975 (4)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>319</b>	<b>486</b>	<b>512</b>	<b>1 430</b>	<b>2 173</b>	<b>2 276</b>	<b>2 408</b>	<b>2 471</b>
Résidences principales	252	419	485	1 328	2 067	2 189	2 259	2 337
Résidences secondaires et logements occasionnels	50	44	9	20	43	10	15	22
Logements vacants	17	23	18	82	63	77	134	112

Le PADD mentionne également la livraison d'ici 2024 de 552 logements, ce qui conduira à 3.023 logements en 2024 (2471 + 552), ce qui permet aisément d'accueillir 1500 personnes de plus.

**14. Ainsi que le souligne la DDT, les documents du PLU ne sont pas à jour, et en contradiction avec les informations figurant sur l'INSEE :**

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.

15. En tout état de cause, les 552 logements déjà produits et mis sur le marché en 2024 suffisent largement pour satisfaire les besoins de la commune d'ici 2035, car cela permet déjà d'accueillir 1500 personnes supplémentaires, alors que la population baisse.

16. De plus, il convient de rappeler que le PLU prévoit déjà une dizaine d'OAP sur le secteur EST de la ville. L'OAP n°1 est déjà très vaste au nord de la RD 934 : voir l'extrait du règlement graphique du secteur EST de la commune de Saint-Thibault des Vignes en page 2 ci-dessus.

L'OAP n°1 peut donc être limitée au nord de la RD 934 ce qui suffira amplement à satisfaire les besoins en logement à l'horizon 2035.

17. Il n'est également pas justifié, dans le rapport de présentation, de la possibilité de récupérer des logements vacants et de densifier les dents creuses.

Or, la loi SRU et les lois postérieures sur la gestion économe des sols fait obligation d'étudier les logements vacants et les dents creuses et d'exposer la possibilité de les utiliser de manière prioritaire dans un objectif de limitation de l'artificialisation et de la densification des zones urbaines déjà existantes.

Ainsi, l'article 151-5 du code de l'urbanisme dispose :

*« Il (PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».*



11

Or, il n'existe aucune étude sur la mobilisation des espaces déjà urbanisés dans le PADD.

En l'absence d'étude de la capacité de mobiliser les locaux vacants, friches et espaces déjà urbanisés, le PADD du projet de PLU est entaché ici encore d'irrégularité.

## **II - A TOUT LE MOINS, SUR LA REDUCTION DE L'OAP N°1 ET L'EXCLUSION DES PARCELLES DEJA BATIES COMME CELLES DU GROUPE SAINT-GERMAIN**

18. Les terrains d'assiette de l'OAP au sud de la RD 934 sont constitués de parcelles nues et vierge de toute construction. Les constructions immédiatement au sud de la RD 934 sont exclues de l'OAP qui ne porte donc que sur les parcelles boisées nues.



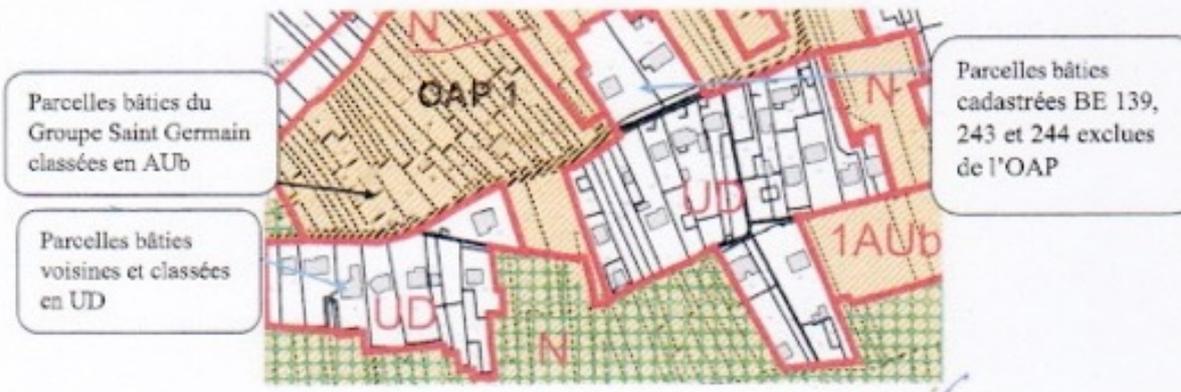
De manière incohérente, les parcelles du Groupe Saint Germain ont été incluses dans l'OAP alors qu'elles supportent d'ores et déjà une maison individuelle :



Or, la maison appartenant au Groupe Saint Germain est située dans un environnement pavillonnaire relativement dense avec une vingtaine de constructions à usage d'habitations qui tous sont classés en zone UD :



Les parcelles situées au sud du chemin des Piérris, présentant pourtant des caractéristiques strictement identiques à celles des parcelles du Groupe Saint Germain, sont classées en zone UD, en dehors de l'OAP n°1 :



Il en est de même pour les parcelles cadastrées BE 139, 243 et 244 situées à proximité des nôtres, du même côté que le chemin des Pierris. Ces parcelles ont été exclues de l'OAP à juste titre car elles sont bâties. C'est donc à tort que celles du Groupe Saint Germain ont été intégrées à l'OAP.

C'est donc par erreur manifeste d'appréciation que les parcelles du Groupe Saint Germain ont été intégrées dans une OAP concernant des terrains nus.

**19.** Il convient, par ailleurs, de préciser que l'OAP, sur le secteur Glases, prévoit majoritairement des maisons individuelles et quelques logements intermédiaires.

L'inclusion dans l'OAP des parcelles du Groupe Saint Germain qui sont d'ores et déjà construites est donc incohérente, puisqu'il est prévu d'y construire la même chose que ce qui s'y trouve actuellement.

**20.** Le Groupe Saint Germain vous demande donc, Monsieur le Commissaire enquêteur, de préconiser la modification du périmètre de l'OAP pour exclure les parcelles du Groupe Saint Germain. Cette modification minimale en limite extrême sud de l'OAP ne présente aucun inconvénient pratique pour la réalisation des objectifs affichés de la ZAC et de l'OAP.

**21.** Il convient également de souligner que l'inclusion des parcelles du Groupe Saint Germain dans l'OAP est en **contradiction avec le rapport de présentation.**

En effet, le rapport de présentation identifie les parcelles du Groupe Saint Germain dans les zones pavillonnaires exclues de la ZAC du Centre Bourg :

14

(Rapport de présentation, p.92 et p. 99)

Ainsi, le règlement, en classant en zone 1AUB, et l'OAP n°1, en incluant les parcelles dans la ZAC du centre bourg, sont en contradiction avec le rapport de présentation.

Du fait de cet incohérence, le règlement et l'OAP sont entachés d'irrégularité pour méconnaissance du rapport de présentation qui est un document prioritaire du PLU.

**22.** Pour ce motif également, nous vous prions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de rendre un avis défavorable sur le PLU, de recommander à la collectivité de réduire le périmètre de la zone 1AUB et de l'OAP n°1 et de classer nos parcelles en zone UD en dehors de cette OAP.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour l'attention que vous porterez à nos observations, et nous vous prions de recevoir notre considération la plus haute.

**Mme BARBOSA MARTINS**  
Présidente

**S.A.S GROUPE SAINT GERMAIN**  
Adresse de correspondance  
19 Avenue Jean-François Miché  
CS 10345 - F-77614 MARNES LA VALLEE CEDEX 3  
Tél : 01 64 68 05 51 - Fax : 01 64 68 05 95  
E-Mail : gsg@groupe-saintgermain.fr  
R.C.S. MELUN 401 828 081

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les articles L. 131-4 et L. 131-6 et du code de l'urbanisme, qui renvoient à l'article L. 131-1, précisent que le PLU doit être compatible avec le SCOT et que ce n'est qu'en l'absence de SCOT, que le PLU doit être compatible avec le SDRIF.

En d'autres termes, le PLU ne doit être compatible avec le SDRIF qu'en l'absence de SCOT.

Ce qui veut dire encore autrement que le SCOT fait écran entre le PLU et le SDRIF, en application du principe de compatibilité limitée (CE, 21 mai 2008, Association d'Environnement Attainville Ma Campagne, n° 296347).

La carte n° 2 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit sur Saint-Thibault, au nord et au sud de la RD 934, des extensions de l'urbanisation à dominante résidentielle.



Ces extensions de l'urbanisation correspondent à la ZAC du Centre Bourg, qui est retranscrite dans l'OAP n° 1 du PLU ; le SCOT a donc bien intégré cette opération d'aménagement.

Il ne peut donc pas être soutenu que la ZAC du Centre Bourg et l'OAP n° 1 ne seraient pas prévues par le document hiérarchiquement supérieur, c'est-à-dire le SCOT, ni que l'opération d'aménagement emporterait une consommation excessive d'espace à préserver et une atteinte à l'environnement.

Par ailleurs, la seule circonstance que le taux de l'évolution démographique ait été presque stable entre 1999 et 2020 ne saurait suffire pour établir qu'il n'existe pas, pour autant, de besoins en logements, dès lors que la population est en augmentation depuis 2020 du fait de la livraison de nouveaux logements et que le nombre de logements vacants diminue sur le territoire.

Enfin, il convient de rappeler que le SDRIF en vigueur conforte explicitement la parfaite légalité des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont l'urbanisation prévue par celles-ci affecterait des espaces cartographiés « naturels » et « dont le dossier de création a été approuvé avant l'entrée en vigueur du SDRIF ». Cette urbanisation pouvant par ailleurs être organisée « sans condition de délai » (source : orientations réglementaires du SDRIF).

Dans le cas d'espèce, la ZAC Centre-Bourg a été créée en 2007, soit avant l'entrée en vigueur de l'actuel SDRIF aujourd'hui opposable.

S'agissant du futur SDRIF-E, lequel n'est pas encore opposable et dont le décret d'approbation du Conseil d'Etat n'est pas encore paru, il conserve les mêmes principes juridiques généraux : lorsqu'une ZAC a été créée avant l'entrée en vigueur du SDRIF-E, le principe de non-rétroactivité des documents de planification s'applique. Cela signifie que les projets ayant reçu des actes d'approbation définitifs (création de la ZAC, approbation du dossier de réalisation) avant l'entrée en vigueur du SDRIF-E bénéficient d'une protection juridique.

Là encore, la ZAC Centre-Bourg respecte ces conditions puisque toutes les autorisations administratives et réglementaires qui lui étaient nécessaires ont été obtenues :

- Dossier de création de la ZAC
- Dossier de réalisation de la ZAC
- Validation du programme des équipements publics
- Déclaration d'utilité Publique (DUP)
- Autorisation Environnementale Unique (emportant elle-même 3 procédures réglementaires : autorisation de défrichement ; autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ; approbation de la demande de dérogation des espèces protégées).

Dès lors, les travaux de la ZAC ont – en toute légalité - d'ores et déjà été engagés, et tout particulièrement sur la partie sud de la RD 934 qui, pourtant, est représenté en « espace naturel » par le SDRIF et le SDRIF-E. Il s'agit des deux programmes immobiliers suivants :

- Trois Moulins Habitat : 23 maisons individuelles à vocation sociale dédiées à la sédentarisation de familles issues de la communauté des gens du voyage (livraison effectuée en 2013) ;
- Bouygues Immobilier : 68 logements collectifs sociaux et 14 maisons individuelles en accession à la propriété, ainsi que 2 maisons visant à reloger des personnes inscrites dans le cadre de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) menée par la commune. (Livraison programmée en 2025)

De manière plus générale, précisons que si la ZAC Centre-Bourg et l'OAP qui lui est consacrée sont aujourd'hui applicables, c'est notamment car les différents contentieux engagés par le passé par des requérants – dont le Groupe Saint-Germain – ont tous abouti à des décisions favorables à la commune, à la SEM Aménagement 77 (concessionnaire de l'aménagement de la ZAC), et à la Préfecture de Seine-et-Marne (au titre de la DUP).

La légalité de la ZAC et son utilité publique ne sont aujourd'hui plus contestables, le Conseil d'Etat – plus haute juridiction administrative - s'étant lui-même prononcé sur ce sujet par une décision rendue le 11 juillet 2016 (à la suite d'un pourvoi en cassation sollicité par le Groupe St-Germain).

L'OAP n°1 s'inscrivant donc dans la continuité de l'OAP déjà existante dans le cadre du PLU en vigueur - sans modification substantielle et en maintenant un périmètre par ailleurs identique à celui de la ZAC - celle-ci n'a aucune raison d'être modifiée pour permettre à un unique propriétaire de bénéficier de conditions d'exemption particulières.

## Concernant la prétendue consommation excessive d'espaces naturels à préserver et la supposée atteinte à l'environnement :

Le Groupe Saint-Germain extrait à dessein des citations pour tenter de construire un argumentaire démenti par l'analyse complète des avis rendus, des décisions et des autorisations rendues sur l'OAP et la ZAC.

Citons ainsi les éléments suivants issus de l'avis de l'Autorité Environnementale :

*« L'analyse est complète et de bonne qualité [...]. Les enjeux sont bien identifiés. [...] Les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences du projet sont détaillées. [...] L'étude d'impact est de bonne qualité. [...] La justification des choix programmatiques est exposée dans un historique reprenant les différentes solutions envisagées depuis le dossier de création de la ZAC ».*

Par la suite, le plan d'aménagement de la ZAC a connu quatre mises à jour significatives : le projet de Morgades et Rapaport architectes (2009-2013), le projet de Modhus architectes (2014-2017), le projet de l'Atelier LD (2018-2019) et depuis 2020, le projet d'ACLAA architecture et urbanisme et de Base paysage et urbanisme. Les principes et grandes orientations de ces versions successives sont décrits dans l'étude d'impact (p. 446-469). L'Autorité environnementale remarque que la démarche d'élaboration s'est attachée à prendre en compte les enjeux environnementaux par une amélioration des circulations piétonnes, une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, une diminution d'environ 30 % des emprises artificialisées sur le « secteur des Glases et la préservation d'un espace boisé d'environ 8 000 m<sup>2</sup> au nord-est des Rédars. »

Par ailleurs, rappelons que le Conseil Nationale de la Protection de la Nature « CNPN » a été invitée à s'exprimer sur cette ZAC dans le cadre des procédures réglementaires. Son avis rendu en 2022 est éclairant :

*« En conclusion, le CNPN souligne la qualité du dossier et l'engagement de la collectivité vers un urbanisme intégrateur de la biodiversité, et émet par conséquent un avis favorable assorti de réserves ».*

Lesdites réserves qui ont fait l'objet de réponses point par point notamment pour continuer de réduire la « dette écologique » du projet.

Pour une meilleure contextualisation, voici également une partie de l'analyse issue de l'avis du CNPN :

**Objet de la demande :**

Dans un contexte de forte extension urbaine subie au cours des dernières décennies, le projet de revitalisation de la colline de Saint-Thibault s'appuie sur la mise en œuvre de la ZAC du centre-bourg, et doit permettre de résorber des secteurs d'habitat précaire ou de dépôts sauvages tout en valorisant la frange boisée de la butte des Glases, valoriser les espaces naturels ou agricoles, et structurer tout un quartier de la ville. La ZAC était créée le 25 juillet 2006. L'aménagement de cette zone est souhaité « dans le respect de l'environnement et dans un souci de développement durable », et répond à des raisons impératives d'intérêt public majeur par une gestion de l'étalement urbain tout en organisant l'implantation d'équipements publics et de logements dans le respect du SDRIF, et du PLU actuel.

**Contexte :**

Profitant de retards liés à des recours administratifs, le projet a pu renforcer les mesures d'évitement et de compensation sur la base d'inventaires écologiques complémentaires. A l'interface entre le continuum urbain à l'ouest relié à Paris, et un paysage marqué de ruralité vers l'est, ce projet de ZAC est présenté avec une volonté d'intégration de cette dimension environnementale, s'appuyant sur une diversité biologique relativement riche. La conception de corridors écologiques au sein de la matrice urbaine et des reliquats agricoles est ainsi revendiquée, notamment pour maintenir des liens entre la Marne au nord et la Gondoire au sud.

L'ampleur de l'extension de la ZAC a été réduite, depuis le projet initial couvrant 43 ha, contre les 28 ha finalement retenus, et dont 17 sont voués à l'urbanisation. Le périmètre d'étude dans lequel s'est concentré la description de l'état initial couvre 166 ha.

Par ailleurs, il n'existe en effet guère de solution alternative, puisque le projet consiste justement à requalifier l'urbanisme du centre bourg et répondre aux dysfonctionnements identifiés (le choix de l'un des trois autres secteurs non urbanisés de la commune conduirait à une artificialisation accrue, ce qui n'est pas recherché). Les différents scénarios d'aménagement ont toutefois été confrontés au regard de leur incidence sur divers objectifs environnementaux fixés, permettant de retenir le scénario n° 5, repris depuis 2020 par le dernier projet en date (ACLAA-BASE).

Par ailleurs, La Préfecture de Région, sur la base d'une instruction réglementaire de plus de 3 années sur les thématiques environnementales (boisements, espaces naturels, biodiversité, etc.), a pris l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale unique le 20 juin 2023, en tenant notamment compte des points suivants :

**CONSIDÉRANT** que les prescriptions du présent arrêté, en particulier l'évitement des arbres remarquables, milieux boisés et arbustifs, la gestion écologique du site en phase d'exploitation et la réalisation d'une mesure compensatoire de gestion écologique sur 22 ha au sein du Parc du Château de Guermantes, permettent de garantir que la dérogation ne nuit pas au maintien dans un état de conservation favorable, des populations des espèces protégées concernées par la demande dans leur aire de répartition naturelle au sens de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement.

**CONSIDÉRANT** que l'Aménagement 77 a étudié plusieurs solutions alternatives et qu'aucune de ces solutions ne peut être considérée comme satisfaisante au sens de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement.

**CONSIDÉRANT** que le projet d'aménagement de la ZAC a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, qu'il a notamment pour objectifs de résorber les secteurs d'habitat précaire et de dépôts sauvages de déchets, qu'il contribue à l'endigement du mitage et d'une urbanisation locale erratique, qu'il permet la régularisation de situations d'enclavement et de desserte non satisfaisantes, qu'il atténue la coupure territoriale de la RD 934, et qu'au regard de la prise en compte des enjeux écologiques et paysagers présentés, il relève donc de raisons impératives d'intérêt public majeur au sens de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement.

**CONSIDÉRANT** que le Conseil National de la Protection de la Nature (CNP) a rendu un avis favorable sous réserve de prise en compte de ses recommandations, qui sont transcrites dans le présent arrêté.

**CONSIDÉRANT** que le projet est compatible avec les orientations et dispositions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands en vigueur.

**CONSIDÉRANT** qu'il résulte de l'instruction que la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination des sols n'est nécessaire pour aucun des motifs mentionnés à l'article L. 341-5 du Code forestier.

**CONSIDÉRANT** les mesures compensatoires aux opérations de défrichement.

**CONSIDÉRANT** que les incidences notables du projet sur l'environnement font l'objet de mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivis.

**CONSIDÉRANT** la transmission des documents « étude de gaz à effet de serre » et « l'état initial simplifié du site de compensation des espèces protégées » transmis en date du 24 avril 2023 permettant de lever les réserves du commissaire enquêteur.

**A la lumière de l'ensemble des documents précités – lesquels ont fait l'objet de larges consultations et enquêtes publiques – et des autorisations environnementales obtenues et aujourd'hui devenues définitives, nous ne pouvons que regretter que le Groupe Saint-Germain poursuive sa démarche engagée précédemment dans le cadre d'autres procédures administratives, et qui l'ont vu *in fine* être déboutées par les juridictions compétentes.**

Enfin, l'intégration des parcelles du groupe Saint Germain dans le périmètre de l'OAP n° 1 n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation, compte tenu, entre autres, de leur situation au nord du chemin des Pierris, les autres constructions étant situées au sud du même Chemin, celui-ci formant ainsi une coupure, et du mitage de la zone.

Le Groupe Saint-Germain est une société de promotion immobilière qui a vigoureusement contesté – sans succès - les actes administratifs inhérents à l'OAP et à la ZAC.

Au même titre que les autres parcelles de la ZAC – dont certaines parcelles également bâties – c'est bien l'intégralité du périmètre de l'opération et de l'OAP qui permet d'atteindre les objectifs qui lui sont fixés, notamment en matière d'infrastructures (routes et réseaux) et de juste et cohérente répartition de l'effort de construction de logements. Ce périmètre a déjà fait l'objet d'une consultation publique et d'une décision lors de la création de la ZAC. Un périmètre qui a de nouveau été discuté par enquête publique en amont de la prise de l'arrêté de cessibilité et de la déclaration d'utilité publique.

Au moment de la rédaction de ces lignes, la prise d'une ordonnance d'expropriation est en préparation auprès de la juridiction compétente, ce qui permettra au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique de prendre possession des terrains objets de la demande du Groupe Saint-Germain.

Aussi, au regard de ce contexte particulier et en réponse aux demandes du Groupe Saint-Germain qui contreviennent à toutes les autorisations administratives instruites, obtenues et devenues définitives, nous estimons leurs demandes irrecevables.

Pour approfondir les arguments développés ici, nous renvoyons également à la consultation du dossier d'autorisation environnementale unique qui a été remis aux autorités compétentes et présenté en enquête publique.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je suis d'accord avec la commune de Sain-Thibault-des Vignes. Je confirme que le dossier d'autorisation environnementale unique qui a été remis aux autorités compétentes et présenté en enquête publique et que le PLU doit être compatible avec le SCOT et que ce n'est qu'en l'absence de SCoT, que le PLU doit être compatible avec le SDRIF.*

*Or s'agissant du futur SDRIF-E (soumis à enquête publique en juin 2024), lequel n'est pas encore opposable et dont le décret d'approbation du Conseil d'Etat n'est pas encore paru, il conserve les mêmes principes juridiques généraux : lorsqu'une ZAC a été créée avant l'entrée en vigueur du SDRIF-E, le principe de non-rétroactivité des documents de planification s'applique.*

Observation n°36

registre papier

17 décembre 2024

Anonyme

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

## Contributions

- Le projet de modification du PLU est impopulaire.
- ⇒ il comporte 4 dysfonctionnements majeurs :
- 1) Les demandes de la préfecture concernant un pourcentage de logements sociaux est DÉJÀ ATTEINT. De cela, il n'est jamais fait état dans le règlement des nouveaux logements listés : cela porte au nom : et l'ajout de DÉSINFORMATION
  - 2) Les 126 logements projetés derrière la rue de Tracy ont une hécésie : cela n'a jamais été communiqué aux riverains de cette rue : résultat : certains envisagent de déménager car ce n'est pas l'aménagement qu'ils ont décidé avant d'acheter leur bien en 2012.
  - 3) D'une manière générale, cette forte augmentation de logements sociaux affectent les tranquilles : les lots 2225 (nouvelle dénomination de la commune) et 2025 sont suspendus, et si juridiquement on attend, c'est à se demander si les projets du projet de règlement du PLU ont eu quelque influence : les tranquilles qui se rendent au lieu de travail, en particulier ceux utilisant le RER A qui se rendent à Paris sont en dépit de Tracy)
  - 4) Le déménagement du cabinet médical de la Place Claude, et derrière la rue de Tracy est qualifié une HÉRÉSIE : aucune place de parking n'a été prévue. Résultat : les médecins attendent des patients qui ne peuvent pas venir. BRAVO!

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Cette observation anonyme pointe 4 sujets qui renvoient aux réponses déjà apportées sur les objectifs de production de logements, de densité, et sur la part de logements sociaux.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.

Observation n°37

registre papier

17 décembre 2024

M. Francis CLAUSMANN

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

**PREMIERE JOURNÉE**

Les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Observations de M<sup>me</sup> CLAUSMANN Francis 0607974809  
 le 16/12/24 à 16h30 Mail UNFRANCISIX@live.fr

l'ensemble du plan de révision du PLU répond à un besoin de soulagement  
 de taxes et non au confort de l'habitation.

Le besoin de vie de St Thibault a attiré de nombreux propriétaires à la  
 recherche de calme et de valeurs proches de la nature.

La loi SRU engageant les Communes au taux de 25% de logements  
 sociaux est attendue dans notre Commune et ces projets ne répondent pas  
 à ce besoin.

Rien ne consisterait ne justifie à s'inscrire dans une quête de construction  
 tous azimuts modifiant profondément notre environnement de vie.

**OPAS**

Construction de pavilles sur un terrain véritable terrain rural, il ne faut  
 encore soulever l'habitat de nombreux résidents et à savoir qu'il n'y a  
 plus d'habitat absorbant à une nouvelle admission.

Cette diminution de population a déjà été constatée lors de  
 construction de la ZAC Impasse des Vignes où les bois ont été rasés  
 pour être remplacés par plus que dans la parcelle  
 d'habitation. Le niveau des eaux par infiltration est toujours  
 resté à leur niveau les sols de sur le terrain.

Quelles garanties nous sont offertes afin que ce projet ne donne naissance  
 plus rapide ne vienne aggraver cette faiblesse environnementale.

La circulation rapide dans le chemin des Frères est possible et les  
 ralentisseurs tout comme le stationnement doivent être supprimés en  
 tenant les stationnements sur les trottoirs non verbalisés obligeant  
 les Quanzus à emprunter la chaussée au péril de leur vie.

**OPAS**

Disponibilité du Parc et de son espace bois, terrain pour la  
 jeunesse dans le même secteur que l'OPAS, le secteur  
 permettant la faire, nouvelles dispositions et en espace ouvert  
 par le Thibault pour s'offrir de calme et de confort  
 et d'un espace riche en oiseaux.

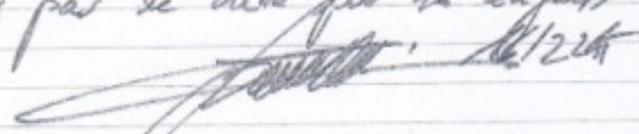
(1) Pour faciliter en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

Nouvel ajout à la problématique de circulation sachant venant  
 à ce sujet un problème à un autre, qui est et il de la saturation  
 du stationnement qui a été déjà plus abordé par la réelle  
 solution parking.

Même problématique de saturation de sols par les eaux  
 pluviales.

Les récents constructifs démontrent un changement radical du mode  
 de vie à St-Thibault ce PLU ressemble à un travail préparatoire  
 afin de faire la ville à des constructeurs - l'immobilier n'est  
 pas dans le besoin des théoriciens qui ne souhaitent  
 pas voir les espaces naturels disparaître par des zones dort  
 il ne pourra profiter alors pleinement à nos pays ce qui est  
 prioritaire notre droit de vie sans cette Commune

Enfin si ces projets devaient être validés et réalisés il  
 faudra le soumettre PLU, quant à il des infrastructures  
 scolaires maternelles et élémentaires de qualité qui n'ont pas  
 pas et qui sont prioritaires à cette situation de population  
 à ce jour toujours pas de aide pour la enfant.

 16/2/2014

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note de ces observations et souhaite apporter les précisions suivantes :  
 L'OAP n°3 est constituée d'un terrain privé que le propriétaire veut vendre. L'OAP a été créée  
 afin de gérer au mieux l'aménagement futur du site, et cantonner le prix du foncier à un niveau  
 raisonnable. Effectivement, à ce jour, le terrain qui n'est pas entretenu depuis des années, est  
 envahi par une végétation très dense. La commune a revu l'OAP n°3 pour veiller à une  
 constructibilité raisonnable (15 maisons individuelles de qualité en accession) afin, aussi, entre  
 autres, de respecter le caractère résidentiel de ce quartier.

La circulation notée, ce jour, sur le chemin des Foures est aussi due à une voie de désengorgement  
 des grands axes pour accéder à la commune de Lagny, voisine. Dans le cadre de l'OAP n°1, toute  
 proche, un plan de circulation sera revu pour éviter ce trafic exogène.

Pour l'OAP n°4, la Commune renvoie à la réponse spécifique sur ce thème où nous avons apporté  
 le maximum de renseignements. Il y a surtout, à notre avis, une méconnaissance du dossier à  
 travers des affirmations injustifiées, peu basées sur les diverses études techniques qui permettront  
 de conserver une nature reconstituée, recomposée par des professionnels de l'aménagement. Un  
 travail architectural est en cours depuis plus de 4 ans. L'OAP n°4 est une réelle opportunité de la

commune pour réaménager son centre bourg séculaire, afin d'y installer une mairie ainsi qu'une mairie annexe qui permettra de regrouper le personnel administratif qui, actuellement, est dispersée sur la commune dans les locaux que la commune loue.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je note avec satisfaction que la commune a revu :

- l'OAP n°3 pour veiller à une constructibilité raisonnable (15 maisons individuelles de qualité en accession) afin, aussi, entre autres, de respecter le caractère résidentiel de ce quartier ;
- Le plan de circulation pour éviter ce trafic exogène, dans le cadre de l'OAP n°1.

<b>Observation n°38</b>	<b>mail</b>	17 décembre 2024
Mme Annie LE THUAUT	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

« La multiplication des constructions est trop importante, en rapport des infrastructures actuelles (écoles, équipements sportifs, trafic routier...)

Je souhaite le respect de la nature existante, et non à la bétonisation. »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les objectifs du PLU présentés s'appuient sur des études précises des besoins en équipements de la commune, des projets sont bien avancés, des permis de construire sont en cours et ces opérations seront débloqués au fur et à mesure de l'accueil de nouvelles populations. Le critère à prendre en compte est le recensement programmé en ce début 2025 qui permettra de réajuster la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) qui devra augmenter et, surtout, la réalisation de logements qui assurera des recettes supplémentaires au titre de la Taxe d'Aménagement, dont nous avons augmenté les taux, ainsi qu'au titre de la Taxe Foncière que nous avons réévaluée en 2023 après la suppression totale de la Taxe d'Habitation. Ces recettes supplémentaires attendues permettront d'améliorer avantageusement le budget « investissement » de la commune.

La Commune renvoie aux réponses sur le thème de la densité et également la réponse à l'observation n°34.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je confirme que les objectifs du PLU présentés s'appuient sur des études précises des besoins en équipements de la commune et le recensement en ce début de 2025.

<b>Observation n°39</b>	<b>mail</b>	17 décembre 2024
Mme Sylvie BOYER	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

« Riveraine très impactée par les nouvelles constructions du centre bourg puisque j'habite face à ce qui est appelé « le Château » et son parc promis à une nouvelle urbanisation galopante.

Je subis depuis plus de 6 ans les aléas des constructions mitoyennes à ma maison et vois tous les jours mon environnement se dégrader.

Le Centre bourg offrait encore un îlot de verdure et de fraîcheur pour les riverains ainsi qu'un réservoir de biodiversité (chouette hulotte dans le parc, sitelle torchepot, pic épeiche, oiseaux divers, écureuil, « micromammifères etc. ) A l'heure du réchauffement climatique et des injonctions à préserver ce genre de milieu, il faut croire que les élus de St Thibaut sont totalement

*hors sol pour priver leurs administrés d'espaces qui à l'avenir représenteront une vraie richesse et une qualité de vie (lieu de quiétude et de promenade avec des espaces ombragés) beaucoup ont déjà été sacrifiés et notre petite ville n'est déjà plus que l'ombre de celle que l'on aimait.*

*Alors pitié pour notre dernier espace vert, je m'oppose totalement à ce projet qui va bétonner encore plus le quartier et vous propose de réfléchir bien plus positivement en faisant classer cet espace et en gardant cet espace vivant pour tous les enfants de cette commune.*

*Faites le vivre, faites-en un espace pédagogique mais pas là réalisation mégalomane d'une municipalité qui a perdu le sens du vivant et du respect de ses administrés. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Madame BOYER nous a fait part de ses inquiétudes, que la commune a levé au fil des années : 1995, destruction de l'ancienne salle des fêtes implantées en plein milieu de la Place de l'Église, modification des voies, plantations de tilleuls, création d'un espace vert et d'un parvis devant l'Église.

Pour l'OAP n°4, le fait déclencheur a été le souhait des propriétaires de vendre le Château, ses annexes et son parc. La commune, depuis environ une quinzaine d'années, avait exprimé son souhait de l'acquérir pour en faire la Mairie et pour maintenir l'image, entre autres, de nos villages, de nos villes traditionnelles, « une Place, une Église, une Mairie ». La Commune renvoie à la réponse spécifique apportée sur l'OAP n°4.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.*

Observation n°40	mail	17 décembre 2024
Mme Patricia BIANCHI	Chemin des Fourès	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« J'ai découvert à ma grande surprise que ma parcelle ne faisait plus partie de l'OAP 3. J'en suis d'autant plus étonnée que le maire, contacté en septembre, ne m'en avait rien dit...*

*Maintenant je m'interroge : quid du projet d'aménagement de Terres à maisons par rapport au nouveau PLU ? Son projet est-il toujours d'actualité ?*

*Autres problèmes :*

*- la densité de la population. On multiplie les logements mais pas les infrastructures. Actuellement, le chemin des FOURES dispose de quelques places de stationnement. Les invités et les entrepreneurs peinent à se garer. Qu'en sera-t-il lorsque nous aurons des dizaines et des dizaines d'habitants supplémentaires ? Des places de parking sont prévues oui mais totalement insuffisantes.*

*- La pollution environnementale et les bouchons aux heures de pointe. Notre quartier réputé résidentiel va devenir invivable.*

*- L'insuffisance des infrastructures comme le gymnase de STV très mal en point et incapable d'accueillir tous les sportifs de la commune. La demande est déjà très supérieure à sa capacité.*

*Alors je dis stop à la densification et à l'imperméabilisation des sols. Laissons notre commune respirer et garder ses espaces verts. »*

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note des observations de Madame BIANCHI qui a noté que sa propriété (pour

partie) n'était plus intégrée dans l'OAP n°3, alors qu'elle l'était dans la précédente OAP. Nous avons eu une explication avec elle pour le lui confirmer. La commune a tenu compte de sa demande et a revu la capacité d'accueil de sa parcelle uniquement dédiée à des maisons individuelles en accession. Le projet est évolutif et dépend de facteurs opérationnels qui n'excluent pas le rattachement de la parcelle à l'OAP. Dans tous les cas, la future OPA n°3 ne détériora pas le stationnement sur le chemin des Foures, celui-ci étant totalement assuré dans l'emprise de l'OAP.

Quant aux remarques générales, tous les équipements publics (sportifs groupes scolaires, crèche, ...) ont été pris en compte dans le PLU ainsi que le respect des espaces verts, voire leurs accroissements avec des îlots verts par OAP. Nous renvoyons aux réponses spécifiques apportées sur ces thèmes.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je constate avec satisfaction que la commune prend en compte la demande de Madame BIANCHI et a revu la capacité d'accueil de sa parcelle uniquement dédiée à des maisons individuelles en accession dans l'OAP n°3.*

Observation n°41

registre papier

17 décembre 2024

M. Jean-Luc LEFEVRE

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

-17/12/2024

BONJOUR

- EN SACHANT QU'UN NOUVEAU "PLU" SERAI RAPIDEMENT MIS EN ŒUVRE. IL ME VIEN A L'ESPRIT QUELQUES QUESTIONS.
- SI LA POPULATION DU CENTRE VILLE AUGMENTE, COMMENT AVEZ VOUS GERER LE FLOT DE CIRCULATION SUPPLEMENTAIRE ?
- EST IL PREVU DES PLACES DE STATIONNEMENT EN QUANTITE SUFFISANTE ?
- Y AURA T'IL UN PLAN DE CIRCULATION SUR LES TROTTOIRS POUR FACILITER LE DEPLACEMENT DES MERES DE FAMILLE AVEC LEURS POUSSETTES AINSI QUE LES PERSONNES A MOBILITE REDUIES ?
- EST CE QUE L'ON CREA DES PLACES DE STIONNEMENT POUR CES DERNIERES ?
- EST IL PREVU UN RENFORCEMENT DES EFFECTIFS DE POLICE MUNICIPALE ?
- AVEZ VOUS QUANTIFIER L'AUGMENTATION DES DEBITS D'EAU, ELECTICITE, EVACUATION DES EAUX USEES, ET PUVIALES ?
- EST T'IL PREVU DE VEGETALISER LES RUES ?
- EST CE QUE L'ENTRETIEN DES VOIE SERA RENFORCE ?
- PAR MESURE DE SECURITE NE POURRIONS NOUS PAS ABAISSER LA VITESSE DES VOITURES EN CENTRE VILLAGE ?
- VU LA PROLIFERATION DE DEJECTIONS CANINE, POURRIONS NOUS CREER DES ESPACES POUR NOS AMIS LES CHIEN ?
- MERCI DE PRENDRE EN COMPTE TOUTES CES QUESTIONS QUI POURRAIENT NDUS FAIRE ENCORE PLUS AIMER NOTRE VILLE.

JEAN.LUC LEFEVRE mehari1971@yahoo.fr

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les observations ont été entendues. Voici quelques réponses ; les aménagements nouveaux sont bien sûr étudiés en amont et calibrés selon les besoins et usage de circulation et de stationnement. Consciente des problèmes en centre-bourg, la Ville s'efforce d'accélérer la réalisation d'un parking public de 70 places qui fait partie intégrante du programme de l'OAP n°4. Sur l'aspect sécurité, et notamment sur la vitesse en centre-bourg, il est rappelé que l'ensemble des voies communales est déjà en limitée à 30km/h.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la commune.

<b>Observation n°42</b>	<b>courrier</b>	<b>17 décembre 2024</b>
M. et Mme Antoine CANELLAS	1 ter rue des Pierres 77400	Saint-Thibault-des-Vignes

M et Mme Antoine Canellas  
1 ter rue des pierres  
77400 St Thibault des Vignes  
Mail : [antoine.canellas@neuf.fr](mailto:antoine.canellas@neuf.fr)

A l'Attention de M. Manuel GUILLAMO, commissaire enquêteur

St Thibault, le 13 décembre 2024

Objet : arrêt du projet du plan local d'urbanisme

Monsieur,

Nous sommes venus habiter St Thibault il y a maintenant 25 ans !

La raison essentielle de notre choix, était le cadre de vie, son environnement champêtre et sa densité de population à taille humaine.

Nous sommes effarés de constater que les élus souhaitent transformer ce village paisible en petite ville en doublant sa population, en construisant quasi anarchiquement à outrance, sans tenir compte du souhait de paisibilité des habitants !

Certains programmes immobiliers nous heurtent, d'autant plus qu'ils nous apparaissent totalement inadaptés, comme si 'il fallait faire pousser quelque chose à tout prix « !!

- L'OAP7 prévoit un hôtel haut de gamme ; ancien développeur d'hôtel, je trouve que l'idée est inadaptée en l'état sans étude de marché poussée et avec l'offre déjà généreuse sur Disney et son périmètre !
- L'OAP4 retient tout notre septicisme car projet de construction de 132 logements dont des immeubles (plus haut que le clocher de l'église dans un des derniers îlots de verdure, dans le parc du château de St Thibault !!

On est loin du concept de la campagne dans la ville, promis par les élus !!

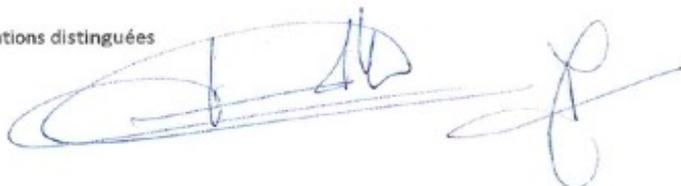
Tous ces projets, dont certains inutiles ou surdimensionnés, laissent apparaître aussi une contradiction quant à la non prévision de redimensionner les infrastructures routières, les réseaux d'eaux usées et pluviales, sans compter les infrastructures nécessaires : écoles, crèches, transports, places de stationnement...

Nous espérons toujours pouvoir vivre paisiblement dans cette (encore) belle commune à l'avenir.

Cette explosion de projets immobiliers est une vraie plaie pour des habitants qui ne veulent que préserver leur cadre de vie.

Nous vous remercions par avance d'avoir pris le temps de lire ce courrier et de tenir compte de nos craintes pour notre environnement.

Salutations distinguées



### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Monsieur et Madame CANELLAS habitent au bas de la Butte des Glases dans une zone que nous dédions essentiellement aux logements en accession. Nous avons toujours eu un dialogue avec ce couple. Nous leur avons présenté un projet de 50 logements en propriété dont 3 pavillons dans le prolongement de leur propriété.

Le problème récurrent qui est posé à la commune est lorsqu'un propriétaire vend sa propriété à un promoteur, la commune ne peut pas préempter. Le promoteur pour équilibrer un bilan financier présente un programme dense de 50 logements : c'est incontournable d'où l'intégration de toutes les OAP intégrées au présent PLU pour maîtriser les prix du foncier, ainsi que le nombre de logements : c'est une nécessité.

### Avis du commissaire-enquêteur :

Je confirme que la seule façon d'éviter que des promoteurs densifient l'habitat d'une commune est d'intégrer toutes les OAP dans le PLU pour maîtriser les prix du foncier, ainsi que le nombre de logements.

<b>Observation n°43</b>	<b>courrier</b>	<b>17 décembre 2024</b>
Mme Anne DEBUIRE	21 Ruelle des Bas Bouts	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

**ENQUETE PUBLIQUE OAP 4**

**A l'attention de Mr le commissaire GUILLAMO , commissaire enquêteur.**

Monsieur,

Je tiens à vous informer que je suis défavorable à l'OAP4.

En effet en gardant le château avec le parc cela permettrait d'avoir de la verdure et un endroit pour que les enfants, les familles puissent s'y promener sans être obligé de prendre un véhicule pour aller dans un parc.

Les arbres ne seraient pas touchés et donc moins de pollution.

Si on construit encore juste à côté de l'Eglise comment éviter les fissures ? Il y a eu des travaux pendant plusieurs mois à cause de cela. Comment peut-on avoir un accord des bâtiments de France pour construire si près de l'Eglise alors que nous, théobaldiens, on nous refuse l'accord pour un simple portail ?

Et les enfants où iront-ils à l'école ? Notre école Edouard Thomas a déjà été agrandi lorsque j'y étais élève, il n'y a plus de possibilité d'agrandissement. Idem pour le collège.

Et les activités sportives ou autres, comment faire avec des enfants en plus ?

Par contre dans le bourg il n'y a aucune structure sportive donc pourquoi ne pas faire, dans le parc du château, un parcours sportif à la place d'immeuble ?

Il y a quoi pour nous les jeunes dans le bourg ? Rien.

Il nous faut une voiture pour faire des activités, pour sortir car plus de bus le samedi soir et aucun le dimanche.

Toutes ces constructions amènent des nuisances sonores et encore plus de véhicules et donc impossible de se garer.

Le bourg devient dangereux et nous ne sommes plus en sécurité.

**J'émet donc un avis défavorable.**

Anne DEBUIRE  
21 ruelle des Bas Bouts  
77400 St Thibault des Vignes

### [Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

La Commune prend note de ces observations, et ne souhaite pas les commenter plus précisément et renvoie aux réponses spécifiques apportées sur les thèmes abordés.

*Avis du commissaire-enquêteur : Je prends acte.*

**Observation n°44****courrier****17 décembre 2024**

M. Régis GUERIN

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Bonjour M. le commissaire

Sujet : OAP2 &gt;

-Un projet qui "tient la route" en matière de densité. L'ensemble des mesures proposées sont cohérentes par rapport à la physionomie du quartier. C'est un bon point.  
Par contre il est précisé (page 20 / OAP sectorielles) que les logements pourront être des maisons individuelles ou maisons de ville ou de petits immeubles collectifs et plus loin (page 20 / OAP sectorielles) il est dit que le site accueillera 80 logements collectifs. Coquille dans le texte ? Quel est le terme précis ?

-Une densité conforme à la jauge du SCoT et donc moins de voiture. 3 accès prévus pour ce lotissement mais attention, il y a toujours ce souci de plan de circulation inexistant, de sorties par des rues pas très pratique pour une circulation soutenue aux heures de pointe. La rue de Lagny est très passante et étroite (sortie Nord), la rue des Coutures est étranglée au niveau de la place de l'Eglise (sortie Sud) et la rue de la Sente Verte n'est pas pratique du tout avec ses 5 Stop (sortie Est). Un document du type "OAP circulation centre-bourg" aurait été le bienvenu.

-Il aurait été souhaitable, que les surfaces d'emprise par rapport à l'assiette soient largement inférieures à la jauge de 70 % (Hors OAP = 40% / En OAP = 70%). Et donc que va t'il rester du végétal présent sur site ? Peut-être il aurait été judicieux de ne construire que des maisons de ville qui ont moins d'emprise que les maisons individuelles ?

On aurait pu :

-Renoncer aux maisons individuelles et privilégier les maisons de ville afin de préserver plus de place à la végétalisation et la conservation de certains arbres qui ont le mérite d'exister.

Sujet : OAP3 &gt;

-Le projet qui par sa physionomie est apaisé au niveau de la densité et qui cadre bien avec l'urbanisme environnant. On peut y construire des maisons de qualité.

On aurait pu :

-RAS

Guérin Régis

le 17/12/2024 10h35

A large rectangular area containing several horizontal blue lines, likely a placeholder for a signature or stamp. A small blue diamond-shaped stamp is visible at the bottom center of this area.

Bonjour M. le commissaire

Sujet : OAP7 >

-La construction d'un ensemble hôtelier + restaurant + salle de conférence + stationnement reste une ineptie ! Faire d'une zone naturelle un espace économique ne rime à rien. La surface est d'environ 0,800 ha, comment concentrer tant d'activité sur une petite parcelle sauf à vouloir prendre de la hauteur. Et quelle sera la capacité hôtelière ? Et ce n'est pas parce que l'urbanisation est aux portes de ce site qu'il faut obligatoirement y construire une activité économique.

-A ce jour aucune étude de marché ne vient mettre en évidence la nécessité de réaliser un tel projet ! Il existe déjà en mitoyenneté un hôtel, alors certes ce n'est pas un établissement de "grand luxe", mais il a le mérite d'exister. On parle de valorisation des espaces verts, moi je parle plutôt de "dévalorisation" des espaces verts.

-Les espaces verts paysagers près du ru de la Gondoire existent déjà, ainsi que les espaces boisés aux abords. La biodiversité est présente, on n'en fera pas plus ! Mais on peut faire moins avec la volonté de cette OAP !

-La création de place de stationnement indispensable à l'activité hôtelière n'est pas possible en sous-sol du fait de la nature du sol par lui-même et de la proximité de la nappe phréatique. Pour rappel, lors de très fortes pluies, le parking de l'hôtel Ibis peut se retrouver inondé. Donc il y aura une obligation de faire un parking en surface et suivant la capacité en chambre (non connue à ce jour) en découlera une artificialisation plus grande des sols ce qui n'est pas viable pour cette zone.

-De plus la trame verte passant du carré Nord-Est au carré Nord-Ouest et qui traverse la RD418 et pointée par le SRCE comme une problématique qui doit être atténuée.

On aurait pu :

- Faire du carré Nord-Ouest une réserve foncière pour future compensations écologiques.
- Ne pas construire d'hôtel et préserver la nature telle qu'elle est.
- Construire l'activité hôtelière sur le site de l'OAP8.
- Faire une étude de marché sur la nécessité d'avoir cet hôtel sur la commune.
- Renforcer l'activité hôtelière déjà présente en mitoyenneté.

Guérin Régis le 17/12/2024 à 10h38

Bonjour M. le commissaire

Sujet : OAP4 le parc du château >

C'est un projet qui tient à cœur à l'ex-maire mais qui concrètement soulève de très nombreux griefs. Il fait polémique et c'est largement justifié.

-132 logements à construire (126 appartements + 6 maisons) sur des parkings en sous-sol, avec une réhabilitation du château pour faire une mairie et encore d'autres choses.

-Le parc de ce château bénéficie des très nombreux arbres centenaires qui, même chez un propriétaire privé peuvent et doivent être protégés ! Sacrifier le végétal vivant, la biodiversité au profit du profit d'un promoteur immobilier est inacceptable ! Comment peut-on prétendre à faire un parc paysager public au milieu des immeubles en R+3 sur pilotis ? Les arbres et les plantes ne poussent pas sous un bâtiment sur pilotis, ni même sur un sous-sol dont on sait que l'emprise dans le terrain n'est pas quantifiée en amont. Et qu'advient-il des insectes, petits animaux et oiseaux ? Une étude environnementale peut s'imposer dans ce cas (le projet dépassant 1 ha, la préfecture peut la demander)

-Qui dit 132 logements dit automobile. Si l'on considère une moyenne de 1,5 voiture par logement cela fait un parc de 200 véhicules minimum. Pour loger toutes des voitures, il faut des parkings et donc faire des emprises en sous-sol. Au vu de la nature des terrains existants dans le centre-bourg (pour rappel : dans la ZAC Centre-Bourg pour la zone des "Radars" il n'est pas prévu de parking en sous-sol en raison de la présence de nappes phréatiques et de résurgences d'eau) le projet coûtera plus cher en raison d'un cuvelage nécessaire à l'étanchéité du parking en sous-sol (1 ou 2 niveaux on ne sait pas) et un système de fondations sur des pieux comme c'est le cas pour les 2 immeubles construits sur la place de l'Eglise. La sortie de parking est prévue sur la rue de Gouvermes qui est déjà une rue à fort impact de circulation routière.

-La "lubie" de vouloir réaliser la réhabilitation du château en mairie est une connerie monumentale ! La réhabilitation de ce type de bâtiment est très onéreuse, mise aux normes de sécurité pour un ERP, mise aux normes thermiques et sonores pour ce qui est déjà une "passoire thermique", la mise aux normes PMR (rampe / ascenseur / escalier / circulation / sanitaire...) qui sera fastidieux et le renforcement structurel du bâtiment qui jouxtera les 126 logements. C'est une ineptie financière chiffrée pour le moment à 2 millions d'euros dans le cadre d'une future PUP avec un éventuel promoteur. Un projet d'agrandissement de l'actuelle mairie serait plus viable et moins contraignant financièrement (exemple : mairie de Bussy St Georges 26.000 habitants). Une commune comme la notre (6.700 habitants) n'a pas besoin d'une "vie de château" dispendieuse, restons modeste au vu de l'endettement.

-Création d'un parking public. La vocation du centre-bourg n'est pas d'être une énorme plate-forme dédiée à la voiture. Déjà il faut supprimer un élément de patrimoine (qui comme par hasard n'est pas dans l'OAP patrimoine bâti) qui est une des dépendances du château, construit en pierre meulière et avec des parements à colombage sous toiture. Ce parking public est prévu pour accéder à la mairie et aux services publics, tous regroupés dans le château. Pas de capacité annoncée ? Et puis il y a la sortie qui est prévue sur la rue des Coutures, qui est une rue étroite avec une circulation déjà compliquée. Il serait très judicieux de faire un document type "OAP circulation centre-bourg" car absolument rien n'a été étudié dans ce sens, on entasse les voitures sur des parkings en centre-bourg et pour la circulation tu te débrouilles ! Ensuite quid des nuisances sonores et des pollutions induites par les véhicules car pour le moment la voiture électrique n'est pas accessible à tout le monde et l'avenir prône à la mobilité douce.

-Aménagement de la place de l'Eglise. Cela ne rentre pas dans le cadre de l'OAP4 pour la simple raison que pour livrer les 24 logements sociaux construits sur la place de l'Eglise (promotion Plurial Novilia) il faut impérativement que les 24 places de parking soient présentes. Le projet a été conçu avec une partie des places de stationnement en interne aux 2 bâtiments, mais le solde des places manquantes doit être agencé sur l'espace public et qui fera l'objet d'une convention d'occupation du domaine public entre le bailleur et la commune. Un prêt a déjà été contracté pour des travaux de voirie afin de pouvoir livrer les logements sociaux. Le réaménagement est déjà dans "les tuyaux" et n'est donc pas un hypothétique projet. De plus, les alignements d'arbres de la place de l'Eglise sont menacés (jusqu'à preuve du contraire) d'être abattus alors qu'ils font partie, depuis des décennies, du charme de cette place et ils mériteraient d'être protégés.

-Tordre la vérité au sujet de la densité de 73 logements / ha. Le terrain d'assiette est de 1,72 ha soit 77 logements / ha, mais ce qui imputerait que la zone sur laquelle est présent le château soit disponible à la construction, enfin de compte que le château soit rasé ! Or le terrain réel sur lequel sera construit les logements et les maisons ne représente que 1,2 ha (suivant l'ancien règlement des OAP / page 13 / assiette retenue hors château et ses abords, les espaces publics et le parc paysager) soit une densité de  $132 / 1,2 = 110$  logements / ha. C'est vraiment se moquer du monde ! On est très loin de la jauge préconisée par le SCoT (jauge qui a été contesté par la commune) qui est de 40 logements / ha mais ici on est sur une échelle de 2,5 fois plus... Mis à part les OAP2 & 3 qui sont les seules à avoir une densité plus faible de 40 logements / ha, cela ne compense pas vers une moyenne globale de 40 logements / ha sur l'ensemble de la commune.

-Un parc public paysager ! Il faudra m'expliquer comment on peut conserver et voir sauver un environnement tel qu'il est aujourd'hui avec les futures constructions ? Comment préserver les arbres trentenaires dans un environnement de travaux de construction alors que Place Monet on construit 27 places de parking et le seul arbre qui devait être préservé a été abattu car les précautions de protections ont été prise trop à la légère. Le parc en lui-même est déjà un espace à préserver dans l'état actuel alors pourquoi vouloir le renforcer alors qu'il n'en a pas besoin ! Ce parc doit être ouvert aux théobaldiens et il est important que ce projet OAP4 soit sérieusement revu en tous points. La construction de type sur pilotis est un moyen qui permet de moins artificialiser les sols mais dans les sous-sol ce n'est pas le cas. On parle de préserver les arbres très remarquables mais il n'y en a pas sur notre commune !!! Ce terme est galvaudé, à la limite de "l'escroquerie" verbale. Quel sera le pourcentage des emprises des sous-sol par rapport au terrain d'assiette ? Aucune précision chiffrée sur cette jauge ce qui veut dire que c'est la porte ouverte à tout ! De plus pour les projets compris entre 1 ha et 4 ha, le préfet peut demander une étude d'impact environnementale, ce que je manquerai pas de faire en temps voulu.

-Pour information : un même projet à peu près identique qui devait être construit à proximité de l'église de Montévrain, a été malmené par un collectif de riverain, le projet a vécu 2 versions différentes (117 logements puis ensuite 37 maisons de grands standing), un projet engoncé dans le centre-bourg de Montévrain avec un accès par 2 rues en sens unique. Le promoteur a jeté l'éponge et c'est pour cela qu'il me paraît judicieux que le projet de l'OAP4 soit refondu intégralement. En l'état, c'est une connerie monumentale de réaliser ce projet.

-Pour les voisins mitoyens il y aura de fait une dévalorisation pécuniaire de leur bien immobilier avec la présence en masse de logements et une vue dégradée sur la parc, je pense notamment à la résidence des Coutures.

On aurait pu :

- Rendre inconstructible la zone du parc sur une surface de 1ha afin de protéger les arbres trentenaires, de faire une jonction avec le parc Enguerrand qui est mitoyen et d'avoir un vrai parc agréable en toutes saisons. Qui plus est : ce parc pourrait servir de réserve foncière pour des compensations écologiques (au même titre que l'OAP7).
- Garder un vrai poumon vert ouvert à la population grandissante du centre-bourg.
- Réhabilitation du château en logement avec des extensions pour une résidence sénior (voir le château de Louche à Annet-sur-Marne 77410 qui a été mis en valeur avec son parc arboré)
- Renoncer à créer une mairie dans ce château.
- Renoncer à créer un parking public.
- La protection des arbres trentenaires du parc.
- La protection des alignements d'arbres sur la place de l'Eglise.
- Une étude d'impact environnementale en cas de futures constructions.
- Une vraie concertation publique et non pas des discussions "au cul du camion".
- Considérer ce parc comme un réel patrimoine.

Guérin Régis

le 27/12/2024 a 10h37

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sur l'OAP n°2, il convient de préciser qu'il y a eu des négociations entreprises par l'EPFIF, aménageur foncier dépendant de la région IDF, avec lequel la commune était liée par une convention. Celle-ci s'achèvera en 2026. L'EPFIF a contacté tous les propriétaires concernés par cette OAP : cette démarche s'est soldée par un refus majoritaire de ceux-ci. Entre temps, il y a eu, deux successions, où l'EPFIF a préempté. Nous avons convenu que la commune achètera ce foncier 1er trimestre 2026.

La commune a étudié la faisabilité pour y construire 14 maisons primo- accédants tout en laissant la possibilité d'un accès futur vers la partie centrale de l'OAP. A ce jour et compte-tenu du recul puis sur la faisabilité de cette OAP, la Commune maintient le principe de cette OAP afin d'éviter toute dérive foncière sachant que l'OAP 2 se réalisera sur le long terme. L'accès au programme immobilier prévisible se fera par la rue de Lagny et aucunement par la rue des Coutures où un simple accès piéton est prévu, la commune ayant réservée l'emprise foncière.

La commune développe le principe des « venelles » ainsi par l'OAP n°2, l'OAP n°3 et l'OAP n°4, des liaisons piétonnes seront réalisées du nord au sud depuis la rue de Lagny, la rue des Coutures et la rue des Fourès. A ce jour donc, l'OAP n°2 se résume à 14 maisons individuelles.

La Commune prend note de l'ensemble des autres observations et renvoie aux réponses spécifiques apportées.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*M. Guérin est venu plusieurs fois me voir lors de mes permanences et dès le début s'est déclaré un opposant à cette révision. Je confirme que l'OAP n°2 se résume à 14 maisons individuelles et que la commune développe des liaisons piétonnes « venelles » sur les OAP n°2, n°3 et n°4, (du nord au sud depuis la rue de Lagny, la rue des Coutures et la rue des Fourès).*

<b>Observation n°45</b>	<b>courrier</b>	<b>17 décembre 2024</b>
Mme Marie Emmanuelle ILLIEN	21, ruelle des Bas Bouts 77400 Saint-Thibault-des-Vignes	

## ENQUETE PUBLIQUE PLU 2024 CONTRIBUTION

**A l'attention de Monsieur Manuel GUILLAMO commissaire enquêteur**

### Remarques générales

Un dossier important à lire en très peu de temps avec un commissaire, à qui il a été donné peu de jours de disponibilité pour les concitoyens et sur 1 mois qu'un seul samedi. Comment les Théobaldiens peuvent ils le rencontrer les mercredis entre 14h et 17h. Tout est fait pour que les Théobaldiens ne puissent s'exprimer. En plus une condamnation de notre maire pour « recel d'abus de biens sociaux corruptions passive et prise illégale d'intérêts ».

Dans ce document il est nommé régulièrement l'aménageur \* aménagement 77°. Qui nous prouve, suite à cette condamnation que cette entreprise n'a pas eu d'accord avec Mr Vouriot pour obtenir ce contrat ? Mr Vouriot a été condamné pour des faits qui ont commencé , apparemment, il y a plusieurs années.

Malgré la condamnation de notre ex-maire et de France Pierre comment se fait-il que « rue de Gouvernes » une maison ait été achetée par France-Pierre ? ( documents ci-joints)  
Cela signifie-t-il que l'ex-maire et la mairie ont validé cette vente ? Cela signifie t il que la mairie a continué, malgré tout, ses combines avec France-Pierre . Cette vente m'interpelle beaucoup et me pose question sur la moralité et l'honnêteté de nos conseillers municipaux.

J'avais confiance en mon maire et vu ce que l'on a appris et vu la condamnation comment voulez-vous avoir confiance en l'équipe municipale ?

Un nouveau maire a été élu mais ce nouveau maire a déjà été nommé avant l'élection du prochain maire suite à un courrier de Mr Vouriot.

Étant donné que c'est la même équipe municipale qui reste, qu'est ce qui me prouve que cette équipe n'a pas approuvé les actions de Mr Vouriot et qu'ils ne vont pas continuer dans la corruption passive ? (voir paragraphe sur la vente de la maison « rue de gouvernes )

Qu'est ce qui nous prouve que la mairie n'agit pas en vue notamment de favoriser un intérêt privé ?

### Dans le secteur UAa

Quand je vois les 2 immeubles qui ont été créé dans le centre Bourg, rue de Lagny, que les véhicules et surtout les bus ont du mal à passer dans cette rue. Ne parlons pas des camions pour les travaux. (photos château visible avant construction immeuble).

J'ai beaucoup moins de luminosité chez moi et je ne vois plus le clocher du village. Lorsque j'en ai informé la mairie je n'ai jamais eu de réponse.

Ma maison et toutes celles qui sont aux abords de la construction des 2 immeubles rue de Lagny ont perdu de leur prix de vente.

Au départ du projet il n'y avait qu'un immeuble de prévu afin justement d'agrandir le virage pour laisser passer les bus et les véhicules. Et puis cela a changé. Comment les futurs habitants vont-ils pouvoir quitter leur parking sans danger d'accident, c'est impossible ? Vont ils vraiment garer leur véhicule dans leur garage, très sceptique quand vous savez que suite aux fortes pluies il y a eu 3 grosses pompes de relevage pendant plus de 10 jours. Bruits incessants et donc nocifs pour la santé. Donc plus de véhicules qui seront garés sur la place de l'église ou sur les trottoirs autour de la place de l'église Les parkings sous les immeubles ne serviront à rien. (voir photos ci-jointe). Toutes ces voitures ne sont jamais verbalisées alors que les Théobaldiens, se garant comme ils peuvent, sont eux verbalisés.

Vu les ventes d'autres terrains il est prévu de construire encore, cela signifie encore des voitures et moins de verdure ! (voir un tract du collectif « préservons le village » assez instructif)

#### OAP 4

Revenons à l'OAP 4 qui nous intéresse plus spécialement et qui vont encore plus accentuer les problèmes qui existent dans le secteur UAA.

Que la mairie fasse ses bureaux dans le parc du château parce qu'elle veut regrouper tous les services, pourquoi pas mais à condition de n'y mettre aucun logement et que les murs en colombage soient refaits et restent et que la maison du gardien soit gardée telle qu'elle. C'est ce qui fait le charme du bourg.

Mais il est hors de question, pour moi, de rajouter des immeubles des maisons et donc des véhicules. Vu le projet de la mairie il faut rajouter au minimum 300 véhicules. Un parking souterrain qui prendra l'eau et donc les riverains n'iront pas se garer. Regardez déjà ce que cela donne en semaine aux heures des repas, vous voulez en rajouter encore ? Et le soir les Théobaldiens quand ils rentrent du travail aucune place pour eux. Je suis consciente que le restaurant et le café doivent recevoir leurs clients mais ne rajoutez pas des logements.

Au moins dans le centre bourg nous aurions enfin un joli parc qui sera sûrement entretenu du fait que la mairie y sera implantée.

Au milieu du parc il est prévu 6 maisons soit au minimum 12 voitures, et 120 logements soit au minimum 240 voitures ce qui fera au minimum environ 250 voitures supplémentaire. Si on rajoute les véhicules de l'oap 2 et 3 rajout de 70 logements environ soit au minimum 200 véhicule supplémentaires dans le bourg. On rajoute les véhicules des personnes qui viennent déjeuner à l'auberge de Marrakech ou chez les filles et là danger.

Où vont-ils se garer tous ces véhicules ? Il n'y a pas assez de places de parking surtout si là aussi c'est dans le sous-sol. Vous prévoyez 1050 places de parking dont un certain nombre en souterrain mais personne n'ira se garer ( voir Oap 2).

Avec le dérèglement climatique il y aura encore plus d'inondations car l'eau sera moins absorbée par la terre car il n'y en aura plus. Il ne faut pas oublier que le sous-sol du bourg de st Thibault est rempli de source et que pour cette raison il y a énormément de puits dans les jardins du bourg. De quand datent les études ? Il faudrait peut-être les revoir ? Il est bien mis dans votre rapport risque d'inondations sur la période de 2022/2027. Et là cela ne vous pose pas de problème ?

Vous voulez rajouter des familles dans ces nouvelles constructions mais où les enfants iront-ils à l'école ? Actuellement, suite aux nouvelles constructions rue de Torcy, les enfants ne peuvent aller à l'école du secteur qui est Édouard Thomas car plus de place. Les enfants doivent, avec leurs parents, prendre le bus pour aller dans le nouveau st Thibault soit 20 minutes de bus le matin, le midi et en fin d'après-midi s'il y a des bus qui correspondent aux heures d'école). Ou alors les parents devront investir dans un véhicule supplémentaire pour emmener leurs enfants à l'école ou pour faire des activités le WE car plus aucun bus le samedi après 19 h et aucun bus le dimanche.

Tout cela rajoute des frais à des familles à qui l'on attribue des logements sociaux.

Vous dites que vous souhaitez " maîtriser la présence de l'automobile en garantissant l'accessibilité du territoire" on fait comment sans bus puisque vous en supprimez. Nous avons besoin de prendre notre véhicule pour aller au cinéma, aller sur Paris en RER ou en train le samedi soir ou le dimanche. Donc votre argumentation est incohérente avec la suppression

des bus. Avec les changements de trajet du bus 2229 il faut 40 minutes pour aller au RER de Torcy alors qu'en voiture on y est en 10 minutes.  
Pour aller en transport à la gare de Marne la vallée nous y sommes en 20 minutes, en transport il faut compter 1h. C'est ça votre garantie à l'accessibilité du territoire ?

Plus de voitures donc plus de pollutions, donc la qualité de l'air devient mauvaise plus de maisons donc moins de verdure. Ce n'est pas ce que je cherchais en venant habiter ici .

Il y a une délibération du 21 mars 2019 qui donne ce projet à Aménagement 77. N'était ce pas une période compliquée pour l'ancien maire ?

Je suis venue habiter dans le bourg de st Thibault car c'était un village. Je ne reconnais plus ce petit village charmant qu'il était. Il y a plus d'insécurité, moins de transport donc plus de véhicules. Les trottoirs n'existent quasiment pas. Les trottoirs sont impraticables en fauteuil roulant et pour les poussettes il faut se mettre sur la route . La route deviendra dangereuse avec tous les véhicules supplémentaires.

Vous nous informez" que la toiture est plate" et " qu'elle recevra un attique en bois" qui au fur et à mesure des intempéries deviendra ignoble. Vous indiquez aussi que les" attiques seront un lieu de vie et seront accessibles aux résidents." Nous, Théobaldiens nous voyons bien que les vols, la délinquance est arrivée au Village alors que nous connaissions très peu ce genre de délinquance. Il y aura plus de nuisances avec les attiques qui seront accessibles aux résidents et aux délinquants,  
Où sera passé le calme et la sérénité de ce village ?

Les camions qui vont venir faire les travaux vont détériorer la chaussée et les trottoirs. Encore des frais supplémentaires pour nous. Encore du bruit incessant pour les habitants du bourg pendant des mois, nos maisons individuelles qui se détériorent et que vous refusez de reconnaître que c'est dû aux travaux ( fissures, affaissement de terrain ....)

Et l'Eglise comment va-t-elle supporter tous ces travaux ?

Le bourg n'aura plus de parc pour les enfants. Il faudra prendre la voiture car toujours pas de bus le dimanche.

Notre ville a son quota de logements sociaux donc stop. Nous sommes face à un développement déraisonné de notre village.

Il est pour moi impensable de laisser aboutir un tel projet car la mairie n'a pas pris la réelle mesure des conséquences que cela peut engager au quotidien pour les habitants du bourg la circulation aux heures de pointe, les infrastructures insuffisantes pour l'accueil de futures élèves que cela soit en maternelle, primaire et collège.

**Je suis opposée à l'OAP 4 et à toutes nouvelles constructions dans le bourg. Il y en a suffisamment actuellement en cours.**

**AVIS DEFAVORABLE**

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie aux réponses spécifiques apportées, notamment sur le thème de l'OAP n°4.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.*

**Observation n°46****courrier****18 décembre 2024**

AGILE

19, BD Malesherbes

75008 Paris



Agence de Gestion de l'Immobilier de l'État  
18, boulevard Malesherbes  
75008. Paris

**Objet : Demande de mise en compatibilité du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes avec un projet de centrale photovoltaïque – Contribution versée dans le cadre de l'enquête publique**

A l'attention du Commissaire enquêteur,

L'Agence de Gestion de l'Immobilier de l'État (AGILE) est un acteur opérationnel de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE), au service de la Politique Immobilière de l'État. Depuis 2022, l'AGILE déploie un plan solaire photovoltaïque pour faire de l'État propriétaire un modèle d'exemplarité, via des installations d'autoconsommation collective sur des bâtiments de l'État ou des centrales photovoltaïques au sol.



Figure 1. Objectifs du plan solaire photovoltaïque de l'AGILE.

Dans ce cadre, en coordination avec la Mission Régionale de la Politique Immobilière de l'État (MRPIE) d'Ile-de-France, l'AGILE développe un projet de centrale photovoltaïque au sol sur un terrain d'une surface de 43,9 hectares, situé sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, dans le département de Seine-et-Marne (77), en région Ile-de-France. Les parcelles cadastrales concernées sont répertoriées dans le tableau ci-dessous :



Agence de Gestion de l'Immobilier de l'État - Adresse postale : 18 boulevard Malesherbes 75008 Paris - contact@agile.immo  
Société anonyme au capital de 70 037 000 € - R.C.S Paris 428 684 963 - Siège social : 27 rue de la Ville-l'Évêque 75008 Paris | agile.immo

Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	Lieu-dit
AB	17	1 345	LA COURTILLIERE
AB	146	3202	LA COURTILLIERE
AB	156	100000	LA COURTILLIERE
AB	183	312705	LA COURTILLIERE
AC	7	8961	LE GRAND BREUIL
AC	8	6187	LE GRAND BREUIL
AC	246	6914	LE GRAND BREUIL

Tableau 1. Parcelles cadastrales du projet photovoltaïque de Saint-Thibault-des-Vignes.

Pour tenir compte des enjeux environnementaux, une étude d'impact a été initiée en décembre 2023, sur le périmètre correspondant aux limites des parcelles cadastrales citées ci-dessus.



Figure 2. L'aire d'étude immédiate du projet photovoltaïque de Saint-Thibault-des-Vignes.



Le plan d'implantation de la future centrale photovoltaïque sera conçu en fonction des enjeux relevés dans l'état initial de l'étude d'impact environnemental. Plusieurs variantes d'implantation seront évaluées en fonction des différents enjeux (faune, flore, zones humides, patrimoine et paysage, servitudes techniques, etc.). La variante retenue sera celle présentant les impacts résiduels les plus faibles, après l'application de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser).

Après consultation du dossier d'enquête publique relatif au projet du PLU, il a été observé que la zone Npe (naturelle plateforme écologique) sur l'OAP n°5, autorisant l'aménagement d'un parc photovoltaïque, reprise dans le plan de zonage et le règlement, ne correspond pas à la zone d'implantation potentielle du projet porté par l'AGILE.

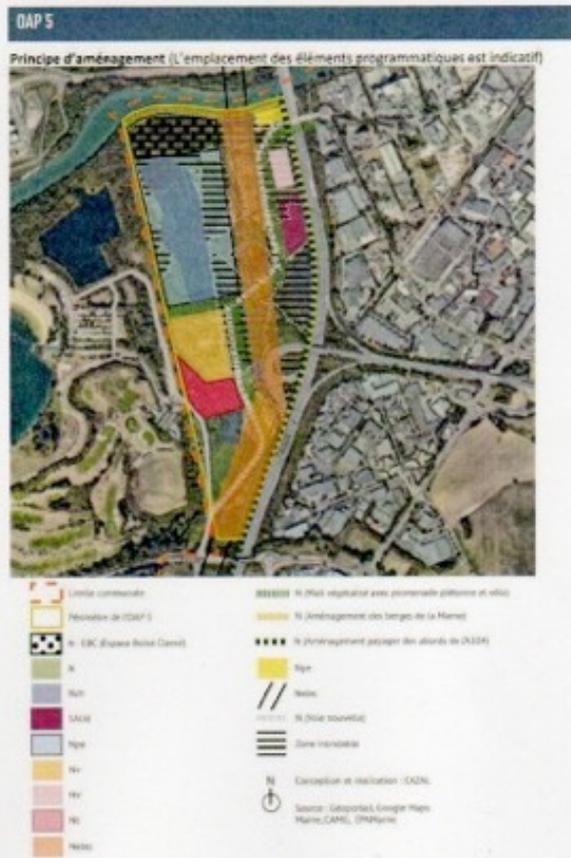


Figure 3. Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP 5)

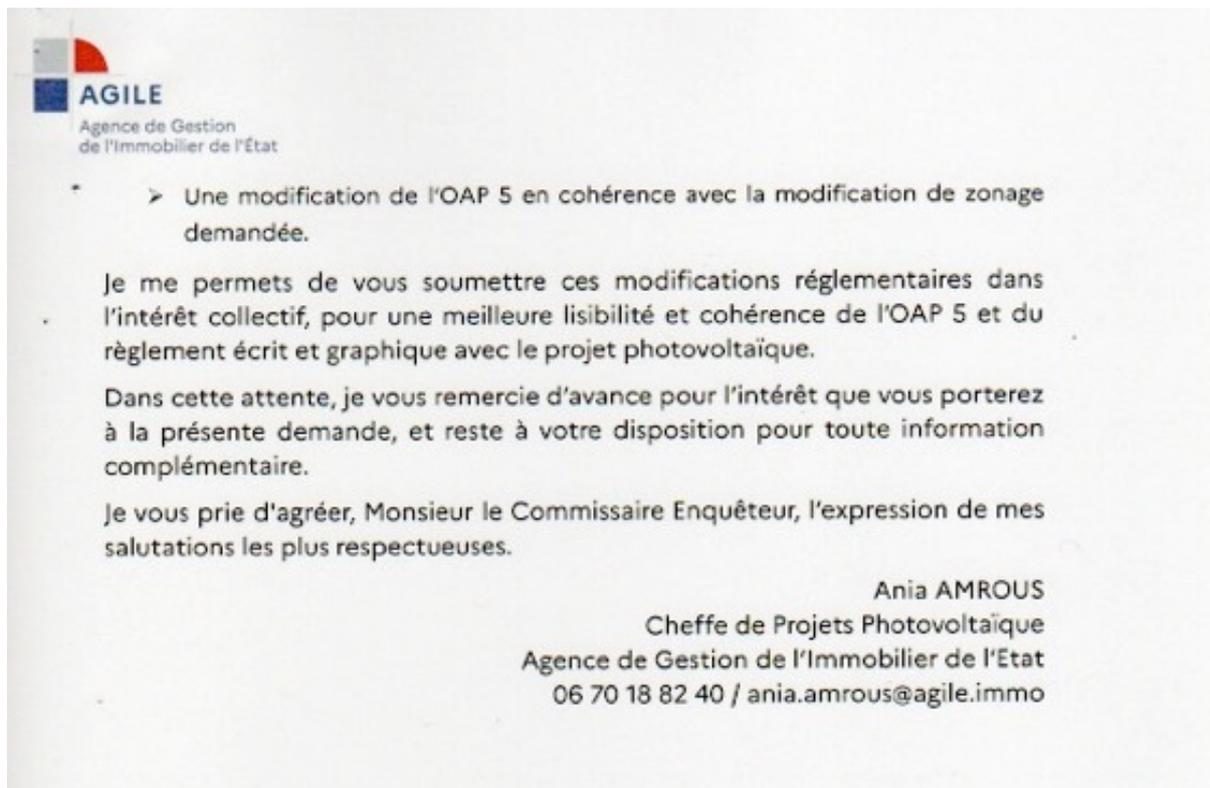
Afin de permettre une meilleure adaptabilité du projet aux contraintes du site (enjeux environnementaux et servitudes liées aux infrastructures électriques), l'aire d'étude immédiate du projet est plus vaste. De plus, les résultats des sondages pédologiques effectués par CERA Environnement ainsi que les résultats de l'étude pédologique réalisée par Biotope en 2023 montrent que la zone Npe est située sur une zone humide pédologique.



Figure 4. Répartition des zones humides sur l'aire d'étude immédiate du projet photovoltaïque. (Sources : CERA, Biotope)

Ainsi, afin de faciliter la lisibilité du futur PLU et d'assurer une parfaite compatibilité avec le projet d'aménagement de parc photovoltaïque porté par l'AGILE, nous demandons :

- le classement de tout le périmètre de l'aire d'étude immédiate en zone Npv (zone naturelle favorable à l'énergie photovoltaïque, avec un règlement permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque), ou l'extension de la zone Npe pour couvrir l'ensemble de l'aire d'étude immédiate, à l'exception des zones suivantes, sur le document graphique de zonage :
  - **Nt** : Naturelle (terrains familiaux pour gens du voyage) ;
  - **Nv** : Naturelle (aires pour gens du voyage) ;
  - **1 AUd** : A urbaniser (économique).



### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

En 2024, L'Etat a annoncé à la Commune et à la CAMG qu'il serait maître d'ouvrage d'un projet de ferme photovoltaïque ou agro-photovoltaïque, sur 22 hectares.

La Commune et la CAMG ont ainsi revu toute la définition de l'OAP n° 5, pour aménager cette zone en fonction d'impératifs économiques (voirie d'accès depuis la A104 vers la ZAE de la Courtillière), des besoins de locaux d'activités de traitement des déchets par la proximité du SIETREM, de préservation des zones humides potentielles (l'Etat fera une étude Loi sur l'eau), de redéployer l'espace boisé originel sur la zone et notamment sur toute la partie Ouest et Nord de l'A104, et dans la continuité de l'aire d'accueil existante.

La Commune prend bonne note des observations émises par l'AGILE mais ne peut toutefois y répondre favorablement pour le moment. Il convient d'attendre la définition plus fine du projet avant de pouvoir envisager une nouvelle modification du zonage de l'OAP n°5 sur ce point précis. La Commune, qui était avec la CAMG à l'origine du projet photovoltaïque sur le secteur, est tout à fait favorable au projet et à sa maîtrise d'ouvrage de l'Etat, mais il doit s'implanter sur un foncier maîtrisé, et en prenant en compte l'ensemble des enjeux, notamment environnementaux, inhérents au secteur.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*J'ai reçu Mme Ania AMROUS au cours de ma permanence du 11 décembre 2024 et sa principale doléance consistait dans une erreur d'implantation de la ferme photovoltaïque. Je recommande de rectifier cette implantation. Je constate avec satisfaction que la commune envisage une nouvelle modification du zonage de l'OAP n° 5 pour mieux prendre en compte l'ensemble des enjeux, notamment environnementaux.*

<b>Observation n°47</b>	<b>courrier</b>	18 décembre 2024
Mme Laurence LOIRET	27, rue de la petite grille 77400	Saint-Thibault-des-Vignes

**Contribution à l'enquête public sur révision du PLU de Saint Thibault des Vignes****Laurence LOIRET demeurant 27 rue la petite grille 77400 Saint Thibault des Vignes****(06 08 93 72 09)**. Je tiens à apporter ma contribution et mes remarques à l'enquête public en tant qu'habitante de la commune depuis 1992.

En premier lieu, il me semble que l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune doit être raisonnée et réfléchi de façon à maintenir le cadre de vie que les théobaldiens plus anciens ont choisi en s'installant dans ce village « urbain à la campagne ». Les nouveaux arrivants doivent être en nombre proportionnel aux infrastructures de la commune pour que tous bénéficient d'un cadre de vie correct.

Les OAP présentées envisagent des constructions massives ayant des répercussions sur de nombreux points et un accroissement de la population qui conduisent à se poser de nombreuses questions.

**1)** Pourquoi si peu de temps pour donner son avis sur des décisions qui influenceront notre cadre de vie pour les décennies à venir ?

**2)** Qui a décidé de cette date dans une période si proche des fêtes quand les citoyens sont tournés vers leurs familles ?

**Sur l'OAP 1**, centre bourg, prévu 650 logements. Cette opération va apporter un afflux important de population mais qu'en est-il des points suivants :

**La circulation :**

**3)** L'augmentation du nombre de voitures à venir a-t-elle été évaluée ? sachant que la circulation est déjà très complexe dans le centre bourg et à la sortie du village en direction de Torcy ou de Lagny sur marne.

**4)** Qu'a-t-il été prévu pour organiser ou fluidifier cette augmentation des voitures ?

**5)** les transports en commun sont-ils en capacité d'absorber cette population ? (bus )

**L'aspect écologique et environnemental :**

**6)** L'augmentation du CO 2 en centre-ville a-t-il été mesuré et organisé ? une compensation a-t-elle été prévue ? zone verte ? jardin ?

**7)** Une stratégie de logistique urbaine a-t-il été initiée ?

La densification extrême va avoir un impact sur **la structure des sols** qui pose déjà des difficultés. On peut constater qu'il y a des ruissellements importants qui conduisent à des inondations sur les carrefours de l'avenue de saint germain des noyers et de la rue de gouverne dès qu'il y a de fortes pluies. Les parties de verdure aux alentours elles-aussi sont inondées quand il pleut ainsi que le Ru de la Gondoire. On ne voit aucune prise en compte de ces éléments dans l'OAP :

**8)** pourrait-on prévoir des études des répercussions de construction en masse sur les sols ?

**Les infrastructures :**

Elles sont déjà à saturation : Gymnase insuffisant (les différents clubs de sport font leur cours en partageant le gymnase sur les mêmes tranches horaires),

les écoles sont saturées (les nouveaux habitants de la rue de Torcy sont obligés de porter leurs enfants « en voiture » à Pierre villette dans le haut de Saint Thibault.) Les nouveaux habitants de cette OAP1 ne pourront être absorbés par les infrastructures existantes.

9) Les infrastructures nécessaires sont-elles prévues et proportionnelles aux nombres de foyer afin d'apporter un cadre de vie correct pour tous ?

**OAP2** ( 60 logements ) et **OAP3** (20 maisons) : ici aussi l'afflux de population pose la question des infrastructures. Les documents proposés ne présentent aucune prévision de centre sportif, crèche ou école. Une population ne peut s'installer sereinement qu'avec des infrastructures répondant aux besoins vitaux de base afin de ne pas ghettoïser les enfants qui y grandiront.

10) Des infrastructures sont -elles prévues ? Des écoles supplémentaires sont -elles prévues ?

11) Est-il prévu d'agrandir le collège actuellement à saturation ?

12) Les communes des alentours et la communauté de commune de Marne et Gondoire ont-elles été sollicitées pour donner leur avis à ces projets puisque elles devront absorber nos élèves en âge d'aller au lycée ?

Les clubs sportifs des villes voisines devront eux aussi absorber nos enfants qui ne trouveront pas de place sur la commune.

13) Ce projet répond-il aux préconisation de Marne et Gondoire en densité de logements, soit 40 logements par hectare ?

**OAP4** : parc du Château.

Il a toujours été dit par l'équipe municipale qu'il fallait préserver le centre bourg et l'aspect « village » de notre commune. Les prévisions faites dans cette OAP sacrifient un parc qui est actuellement le poumon vert de notre centre-ville.

14) Qu'en est-il de la préservation du centre historique du village ?

15) Qu'est-il prévu pour la compensation des abattages d'arbres de plusieurs dizaines d'années ?

16) Qu'en est-il des distances « monument de France » autour de l'église du village ? Sont -elles respectées ?

17) Est-il prévu des espaces verts pour que les familles puissent se promener avec leurs jeunes enfants ? Est-il prévu des aires de jeux ?

Il est surprenant de voir que certains propriétaires proches de cette zone se sont vu interdire des couleurs de volets mais que nous pouvons construire des immeubles dans le parc.

18) La ville nouvelle de marne la Vallée n'a-t-elle pas d'autres secteurs pour construire des habitations ?

**OAP 7 : Construction d'un Hôtel de luxe.**

19) Une étude économique et une étude de marché ont-elles été faites sur la nécessité d'un hôtel de luxe pour la commune ? De nombreux hôtels de luxe ont été construit ces dernières années sur la zone autour de Disney, sont-ils à saturation ?

20) Les clients d'hôtel de luxe recherchent -ils ce genre de milieu urbain pour leur séjour ? quel est l'attrait et le « plus » que la commune propose pour attirer cette clientèle ?

Cette zone apporte un espace vert et un cadre de verdure indispensable en milieu de ville.

**OAP 8 : Zone de construction de bureaux : Premier constat c'est encore une zone verte qui est sacrifiée.**

21) Quelles études ont -été faites incitant à la construction de bureaux supplémentaires sur la commune ?

22) Quelles recherches ont -été faites sur cette zone permettant d'assurer que les sols permettent de telles constructions à cet endroit ?

23) Quels sont les éléments factuels chiffrant la quantité de bureaux ?

On peut constater que de très nombreux bureaux ou locaux commerciaux sont libres et louables sur la commune et les communes périphériques.

**OAP 11 : Entrée de ville, vers la ferme des compagnons de France. Cette zone est effectivement à valoriser mais il semble qu'un entretien régulier serait suffisant pour mettre en valeur cette parcelle.**

La prévision de la construction d'une « **maison de l'écologie** » m'amène à me poser plusieurs questions :

24) Quel est son objectif précisément ?

Sachant qu'il existe déjà une maison de la nature à Ferrière en brie, que le SIAM a une mare pédagogique pour éveiller les consciences au traitement de l'eau, que le SIETREM fait des portes ouvertes au public régulièrement pour sensibiliser au recyclage ?

25) Qui financera la construction de cette maison ? qui entretiendra ce lieu ? qui animera ce lieu ?

26) Quel est le budget initial pour installer ce site ?

Un budget annuel de fonctionnement a-t-il été chiffré et prévu ?

Les finances très fragiles de la commune ne semblent pas pouvoir se permettre un tel lieu.

Le constat global de cette révision de PLU est une bétonisation de la commune et la mise en danger des zones vertes pourtant indispensable à la commune.

Je vous remercie d'avance des réponses que vous voudrez bien m'apporter.

Laurence LOIRET

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie aux réponses spécifiques apportées sur ces thèmes et notamment la densité et l'OAP n°4.

*Avis du commissaire-enquêteur : Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.*

<b>Observation n°48</b>	<b>courrier</b>	<b>18 décembre 2024</b>
M. Olivier LEBLANC	17, chemin des fourres	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

M. LE BLANC Olivier  
17 chemin des fourres  
77400 Saint-Thibault-des-Vignes  
Tél : 01 64 02 32 23

Saint-Thibault-des-Vignes, le 17 décembre 2024

A l'attention de M. Guillamo  
Commissaire Enquêteur principal

Objet : Enquête publique sur l'arrêt du projet de PLU de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes concernant l'OAP 3.

Monsieur,

Dans le nouveau projet du PLU concernant l'OAP 3 et particulièrement le zonage, il apparaît une réduction importante de son périmètre.

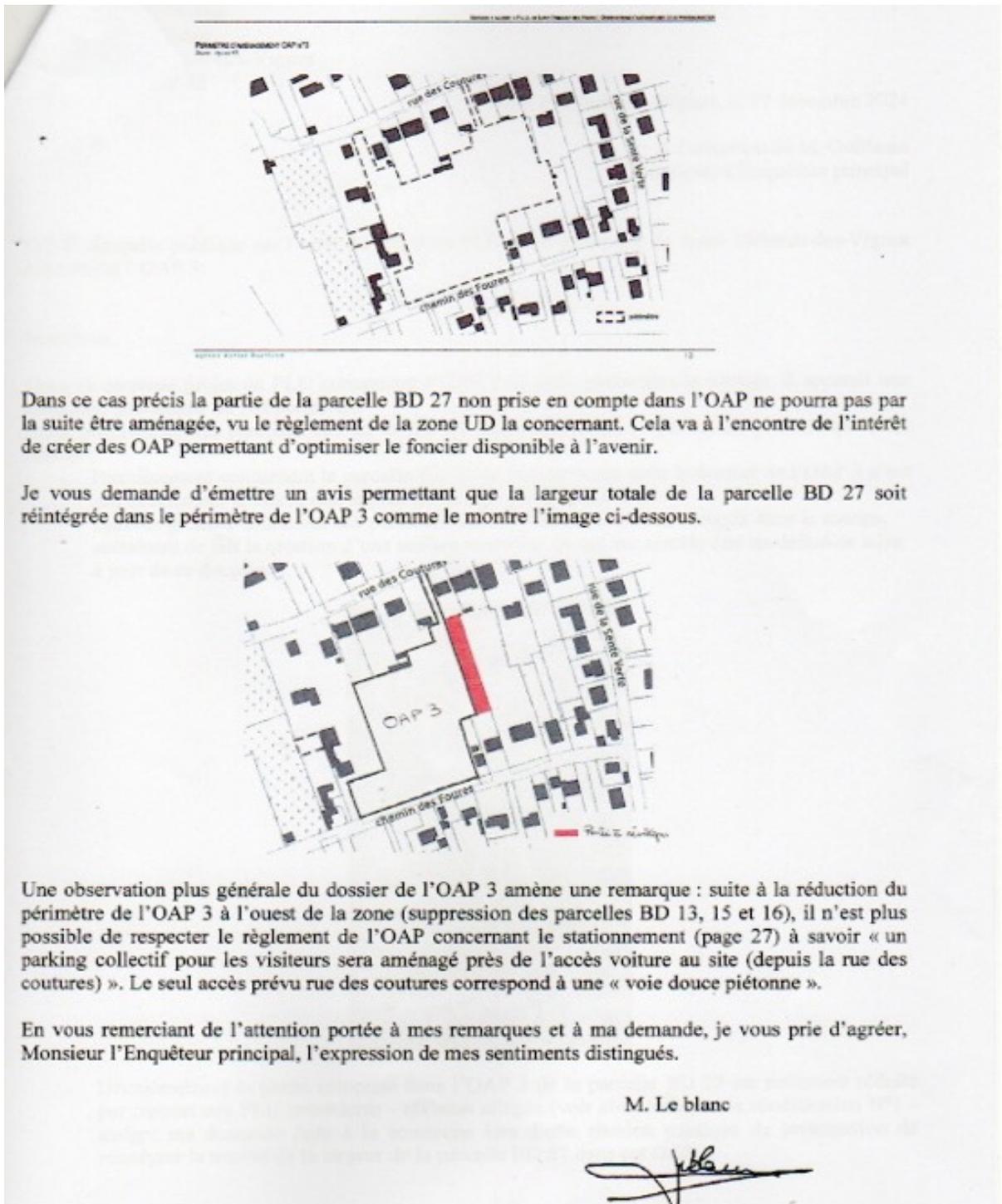
Etant propriétaire des parcelles BD 25 et BD 27 faisant partie de ce périmètre, je remarque deux choses :

- Premièrement concernant la parcelle BD 25 le plan présenté dans le dossier de l'OAP 3 n'est pas exactement le même que le plan de zonage général des OAP. Dans ce premier document une partie au fond de parcelle n'est pas compris dans le zonage, entraînant de fait la création d'une surface enclavée, ce qui me semble être un défaut de mise à jour de ce document.



- Deuxièmement la partie comprise dans l'OAP 3 de la parcelle BD 27 est nettement réduite par rapport aux PLU précédents - révision allégée (voir ci-dessous) et la modification N°1 - malgré ma demande faite à la commune lors d'une réunion publique de présentation de réintégrer la totalité de la largeur de la parcelle BD 27 dans cet OAP.

Page 1 sur 2



### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note des observations de M. LEBLANC qui a noté que sa propriété n'était plus intégrée dans l'OAP n°3, alors qu'elle l'était dans la précédente OAP. Nous avons eu une explication pour le lui confirmer. La commune a tenu compte de sa demande et a revu la capacité d'accueil de sa parcelle uniquement dédiée à des maisons individuelles en accession. Le projet est évolutif et dépend de facteurs opérationnels qui n'excluent pas le rattachement de la parcelle à l'OAP.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je constate que la commune a tenu compte l'observation de M. Leblanc et a revu la capacité d'accueil de sa parcelle uniquement dédiée à des maisons individuelles en accession.*

<b>Observation n°49</b>	<b>mail</b>	18 décembre 2024
M. Arnaud FALSETTI	77400 Saint-Thibault-des-Vignes	

« Par la présente je vous sollicite pour sortir la parcelle BH172 de l'OAP1 et de l'intégrer dans la zone UD. »

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

M. Falsetti est propriétaire d'une parcelle qu'il voulait viabiliser et créer deux lots. Refus lui a été donné car cette parcelle est nécessaire à la liaison « sécurité incendie et routière et liaison douce » entre le chemin des Pierris et le chemin des Pépins.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

Je suis d'accord avec la décision de la commune qui veut créer une liaison « sécurité incendie et routière et liaison douce » entre le chemin des Pierris et le chemin des Pépins.

<b>Observation n°50</b>	<b>mail</b>	18 décembre 2024
M. Corinne GUERIN	10, rue René Cassin	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Bonsoir

Suite à l'enquête publique concernant la révision du PLU à St Thibault, je souhaiterais en tant que Théobaldienne depuis 30 ans au 10 rue René Cassin, dire ma désapprobation concernant l'OAP7.

La construction d'un hôtel de luxe me semble inapproprié car:

--l' emplacement est prévue sur une parcelle inondable et que cela réduirait encore plus le peu d'espaces verts qui restent sur St Thibault (d'ailleurs il y a actuellement un enclos pour les moutons).

- il y aura aussi plus de nuisances concernant le stationnement . Elles existent déjà au niveau de notre rue...qui est une impasse...souvent envahie par des automobilistes qui faute de se garer au parking prévu pour cela, se mettent en double file, gênant la circulation des résidents de cet impasse..

Il serait à ce titre préférable d'envisager le long des terrains de basket un stationnement en épis pour désengorger la rue.

--d' autre part, il y a une multitude d'hôtels de ce genre dans une périphérie proche et l'hôtel Ibis Budget me semble suffisant pour notre commune.

Je voudrais aussi ajouter mon interrogation quand au devenir du parc du château qui d'après le projet serait envahi par des constructions... pour certaines plus hautes que le clocher de l'église!!!

Sans compter les problèmes de circulation et surtout de stationnement qui sont déjà présents et seraient donc pires avec un afflux important de nouveaux résidents.

Certes je ne suis pas domiciliée dans le bourg, mais je me rends assez souvent pour mes rv médicaux , pharmacie et autres, et je constate ces problèmes.

Merci de l'attention que vous porterez à mon message.

Cordialement

Corinne Guérin

Corinne Guérin

10 rue René Cassin

77400 St Thibault des Vignes

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note des observations et renvoie aux réponses spécifiques apportées. Pour ce qui concerne l'OAP 7-hôtel : ce qu'il faut savoir c'est que la propriétaire de l'hôtel Ibis a répondu au projet de l'hôtel 4 étoiles et le dossier a été recalé par EPAMARNE, il ne répondrait pas au cahier des charges.

Avis du commissaire-enquêteur : Je constate avec satisfaction que le projet d'hôtel 4 étoiles à l'OAP n° 7, auquel étaient opposés de nombreux Théobaldiens, a été recalé.

<b>Observation n°51</b>	<b>courrier</b>	18 décembre 2024
M. Françoise FELIX	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

Le Centre Bourg est victime d'un massacre à la pelleteuse et à la tronçonneuse, sous la houlette de l'ancien maire, laissant aux promoteurs libre cours au bétonnage sans limite. De ce fait les espaces verts, les bois, la faune et la flore disparaissent du paysage, et cela ne semble pas s'arrêter...

Dans les communes environnantes on reboise, à St-Thibault on déboise.

Il en résulte qu'une forte densité de population se propage déraisonnablement, apportant avec elle ses voitures, pour lesquelles le problème de stationnement reste irrésolu et vient accroître la difficulté de parking pour les anciens et les nouveaux habitants.

Quant aux enfants scolarisés, les groupes scolaires sont hors sujet pour ces avides constructeurs.

De même pour les crèches, les espaces ludiques et sportifs, les résidences seniors.

Les transports en commun se raréfient, les usagers en pâtissent au quotidien.

Les constructions Chemin des Pierris, ne sont pas souhaitables : elles détruiraient le charme de St-Thibault côté nature : une colline, déjà bien abîmée, qui offre aux promeneurs un panorama campagnard bien attrayant. Il en résulterait, pour les habitants actuels, une nuisance en tout point.

La rue de Gouvernes est en passe de perdre son « patrimoine de petites maisons de pays » qui ont été sciemment laissées se dégrader, seraient dans le viseur de France Pierre pour y construire un immeuble. Les habitants demeurant de cette rue y sont venus pour le charme rural qu'elle dégage et non pour subir le désagrément d'une bâtisse moderne, sans âme.

Le gros souci pour la population du Bourg et la généralité des personnes extérieures à ce périmètre, est le *château et son parc*. La construction d'immeubles, de maisons et d'un parking n'est pas compatible avec la proximité de l'église et le Centre Bourg. Les travaux de fondations fragiliseraient l'église, il y a des sources, les eaux pluviales ne seraient plus retenues d'où inondations en aval.

Sacrifier en partie le bois (faune et flore disparaissent) qui ne demande qu'à être entretenu, pour agrandir le petit parc actuel où les enfants peuvent courir et jouer sans danger, tient du domaine de la stupidité monétaire.

*Ce lieu est notre poumon vert, nous sommes dans un environnement où la pollution est intense.*

Je suis contre ce projet de PLU qui occulte toute reconnaissance de bien-être et des besoins des habitants. Il faut densifier au maximum, ce n'est pas cela qui atténuera la dette.

Françoise Félix

### [Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

[La Commune renvoie aux différentes réponses apportées sur le thème de la densité.](#)

[Avis du commissaire-enquêteur : Je prends acte](#)

<b>Observation n°52</b>	<b>courrier</b>	18 décembre 2024
Mme Virginie DUBOIS	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

### Révision PLU

---

**De:** virginie.dubois <dubs\_two@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mercredi 18 décembre 2024 10:19  
**À:** concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr  
**Objet:** PLU Saint Thibault des Vignes

Bonjour Monsieur,

A la lecture des documents du projet de PLU sur St Thibault des vignes.

J'ai des interrogations et des inquiétudes.

Je vois que la mairie souhaite augmenter la population et surtout les logements pour attirer de nouveaux habitants.

J'ai choisi de devenir Théobaldienne pour le côté village de cette commune. Depuis, **les espaces verts ont été détruits réduisant la biodiversité. Des maisons et des immeubles ont fleuri partout défigurant le village** notamment les bâtiments du virage de la rue de Lagny. Une aberration. Les véhicules ne peuvent même pas passer facilement.

Il faudrait **préserver le centre bourg** qui fait le caractère de notre commune. Mais ils vendent le parc du château. Ils souhaitent tout défigurer. Ils laissent se dégrader les maisons pour mieux les raser. Je suis écoeurée.

**Pourquoi augmenter encore la population alors que la commune représente 40% des constructions des 27 communes de Marne et Gondoire ?**

Les constructions sortent de terre, mais la circulation est de plus en plus difficile pour les habitants. Les routes ne sont pas en mesure de recevoir autant de voitures. Sans parler des places de parking dans le centre bourg. Quasi impossible de se rendre à la pharmacie, à la mairie, à la poste ou chez les praticiens du bourg.

**Où sont les projets d'aménagement des routes, de la circulation, des parkings et des transports en commun ?**

**Où sont les projets d'équipements publics? Nous n'avons pas de crèche. Pourquoi? Et les écoles pour accueillir les enfants des nouvelles familles?**

Les services de la mairie devraient être regroupés dans un lieu commun et adapté à recevoir du public. Le château ne semble pas adapté à ce genre de services à la population. Aucun bâtiment de prévu pour les **services techniques?**

Y a t'il eu une **étude d'impact** ? Où est le **développement financier** des projets proposés ? Où sont **les études de marché** pour l'implantation d'un hôtel de luxe et de ZAC ? Où sont les **études financières de la dépollution** des sites de William Saurin et du garage Citroen ?

J'espère que vous pourrez obtenir des réponses claires des élus sur ces différents points et que notre commune sera préservée de ce projet destructeur de notre identité.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note de ces remarques et apporte les compléments suivants :

Le Centre-Bourg et la place de l'Église vont être réaménagés en grande partie : Les OAP n°1 et n°4 vont largement y contribuer par leurs aménagements : modification du tracé de la rue de la Lagny, du parvis de l'Église, des plantations d'arbres. La place de l'Église sera apaisée et, réellement, livrée aux piétons et aux commerces, aux officines existantes. La réhabilitation de l'annexe du château côté rue de Lagny y contribuera. Contrairement, la réalisation de deux collectifs sociaux favorisera par-là, « canalisation » dans un couloir, la vue vers le château, son entrée principale et l'annexe, ci-avant, évoquée dont le rez-de-chaussée sera aussi largement ouvert vers le château et le parc. La Commune renvoie à la réponse spécifique au thème de l'OAP n°4.

Quant à dire que Saint-Thibaut accueille 40 % de nouveaux logements de Marne et Gondoire, c'est de la pure imagination. Il faut évoquer Bussy-Saint-Georges, (environ 35 000 habitants ce jour, qui, en phase finale, avoisinera les 50 000 habitants), Lagny-Sur-Marne, avec la ZAC-Saint-Jean, (+ de 1000 logements), et les programmes périphériques, Montévrain, Chanteloup, (17 000 habitants à ce jour, 25 000 habitants en final). Sans compter les zones commerciales et zones d'activités. Même les plus petites communes comme Collégien ou Pomponne connaissent un développement ponctuel plus important que Saint-Thibaut. La Commune renvoie aux réponses apportées, notamment PPA n°10, et thème « densité ».

Quant aux équipements sportifs, ils se développeront au fur et à mesure au travers du pôle sportif, véritable lieu de rencontre des habitants de la ZAC des Sablons, du Centre-Bourg, des zones d'activités. En projet : une halle des sports en complément du gymnase communal, extension des vestiaires, du club de football, un pas de tir à l'arc (dossier en attente de subvention et d'un permis d'aménager), d'un padel (études en cours) de plusieurs city-stades dispersés dans la commune, ouverts à toutes et à tous dans le cadre du programme « Sport pour tous ».

Pour tous les services, en sus de ceux déjà offerts aux habitants, une deuxième maison médicale, un centre social, une résidence-services séniors, une crèche, des logements accueilleront des seniors mobiles bénéficiant de la R.S.S et un projet de local associatif à proximité de la Place Monet. Quant aux groupes scolaires, une étude menée et réalisée en 2020 par la commune révèle que la programmation des logements s'appuiera sur la réceptivité des trois groupes scolaires existants et si par une poussée de pointe dans le Centre-Bourg, une parcelle de 1500 m<sup>2</sup> est propriété de la commune à proximité du groupe scolaire Édouard Thomas où une extension de l'école est possible.

Il est plus que surprenant de lire que tous les projets initiés par la Commune ne s'appuient sur aucune étude d'impact. Il faut se pencher sur toutes les démarches administratives et environnementales qu'il faut franchir, les accords, pour obtenir un arrêté de ZAC et que faire des contrôles de légalité pour les services de l'Etat (DDT et Préfecture) ... ?

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la commune a respecté toutes les démarches administratives et environnementales et les contrôles de légalité pour les services de l'Etat (DDT et Préfecture) pour obtenir l'ouverture d'une ZAC.*

**Observation n°53****mail****18 décembre 2024**

M. Michel BIZE

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

**Révision PLU**

---

**De:** Michel Bize <miniakou@gmail.com>  
**Envoyé:** vendredi 6 décembre 2024 14:03  
**À:** concertationrevisiongeneraleplu@ville-st-thibault.fr

**Points généraux :**

. avec cette révision du PLU qui supprime ou rogne des espaces verts existants et bétonne toute une partie du village je pense que Saint Thibault va perdre son âme de village à la campagne, village que nous avons choisi il y a plus de 40 ans pour ce caractère "campagnard" proche de Paris

. avec cette révision du PLU, la population qui avait augmentée d'environ 4800 habitants en environ 40 ans (soit environ plus 120 habitants par an) va augmenter d'environ 3500 habitants en environ 10 ans (soit environ 350 habitants de plus par an) ; ce n'est pas acceptable pour notre village d'autant plus que les infrastructures ne suivent pas (routes/circulation, transports en commun, écoles, équipements sportifs déjà saturés, crèche qui ne serait prévue que si le garage Citroën était vendu, places de stationnements en nombre suffisant sachant qu'il y a déjà des problèmes de stationnement dans de nombreux secteurs du village,...).

Le PLU ne prend absolument pas en compte les besoins de la population pour une telle augmentation de population et quid de leur financement.

Il ne peut pas y avoir d'acceptation de la révision PLU sans documents précisant tous ces points avec des engagements précis aussi bien en infrastructures qu'en financement.

OAP 1 : plus de 650 logements mais aucune information concernant les écoles, les transports en commun dans cette zone. Quid des impacts de la bétonisation dans la zone sur l'environnement, les écoulements des eaux pluviales

OAP 2 et 3 : construction de près de 100 logements, problèmes où iront les enfants à l'école, augmentation des problèmes de circulation

OAP 4 : inimaginable car disparition d'une partie du poumon vert du centre du village. De plus, c'est un patrimoine "historique" de la commune à proximité de notre église qui est classée.

La transformation du "château" est une aberration car sa transformation pour le mettre aux normes actuelles (notamment pour l'accès aux handicapés) aura des coûts faramineux et non financés car des extensions seront de toute manière nécessaires.

Impact de la circulation sur la zone ?

Il y a mieux à faire pour valoriser ce parc en conservant ce poumon vert.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Monsieur Bize énumère toutes les OAP. Tous ces commentaires ne sont pas fondés : Toutes les réponses ont été apportées par la commune. Toutes les études d'impact, de dépollution, de respect des zones humides, de l'existence des lignes haute-tension ont été réalisées pour la définition des OAP. La commune renvoie aux autres réponses et souhaite apporter les précisions suivantes :

- OAP n° 1 = mille fois étudiée et tient compte des dernières dispositions environnementales. Un dernier arrêté préfectoral a validé la réalisation de la ZAC en 2023.
- OAP n° 2 : restreinte à 14 logements individuels.
- OAP n° 3 : restreinte à 15 logements individuels de qualité.
- OAP n° 4 : étude très poussée avec les ABF et une perspective de réaménagement du Centre-Bourg en réel partenariat Propriétaire-Commune-Promoteur.
- OAP n° 5 - Marne-et-Gondoire, et la commune sont sous l'autorité de l'Etat, qui désire développer une ferme photovoltaïque de 22 hectares avec l'assentiment de toutes les parties. La création d'une voie de desserte de la zone d'activité de Marne-et-Gondoire depuis l'autoroute A104 est une nécessité pour permettre l'accès direct des poids lourds depuis l'autoroute et soulager la circulation routière sur toute la RD 418. Le financement des travaux se partagera entre l'Etat, la région, le département (qui réalisera un giratoire à l'ouest A104 qui sera l'amorce de la future voie doublée de liaison douces), l'agglomération. La Commune n'assurera aucun financement si ce n'est la validation de l'OAP n° 5. Il est à noter que les services de l'Etat financent une étude préalable sur la loi sur l'eau, que la ferme photovoltaïque permettra d'accueillir bovins et ovins, d'où le terme de « ferme agro-photovoltaïque ». Tous les engagements pris par tous ces partenaires est une réelle valorisation du site à proximité de l'île de loisirs de Torcy-Vaires.
- OAP n° 7 : l'hôtel est une proposition mutuelle d'EPAMARNE et de la commune. L'étude de marché a bien confirmé l'utilité de ce projet. A travers cette réalisation au profit de l'EPAMARNE, propriétaire du foncier, la Commune négociera une participation financière de l'établissement pour un futur équipement public. La Commune s'est opposée à EPAMARNE pour une commercialisation du dernier quadrant Sud-Est de l'Esplanade qui sera conservé en zone verte, naturelle, véritable point de vue sur la plaine agricole existante. EPAMARNE voulait y installer une nouvelle concession automobile : refus catégorique de la commune.
- OAP n° 8 : une action volontariste de la commune pour un aménagement rationnel de cette zone.
- OAP n° 9 : C'est un contrôle du développement du site pour ne pas le laisser à l'appétit des promoteurs.
- OAP n° 10 : La vente de cette concession automobile et du garage de mécanique-tôlerie, est une réelle opportunité pour la commune d'y réaliser une résidence service Senior, des logements libres destinés aux seniors, d'une crèche et d'un parc végétalisé, boisé ouvert au public, véritable lien avec la zone pavillonnaire voisine et existante.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que toutes les études d'impact réglementaires, de dépollution, de respect des zones humides, de l'existence des lignes haute-tension ont été réalisées pour la définition des différentes OAP.*

<b>Observation n°54</b>	<b>courrier</b>	18 décembre 2024
M. Franck RICHARD	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

Mercredi 18 décembre 2024

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour faire suite à l'enquête publique, il avait été organisé le 26/01/2023, une réunion en présence d'aménagement 77, des architectes urbanistes et paysagiste.

Compte rendu ci-joint.

En page 3 concernant la construction de 6 maisons sur le lot T il nous avait été confirmé comme suit :

**"il est prévu la construction de six maisons sur le lot T de type maison en bande, il s'agira de maison en R-1 ou le principe est de rentrer par l'étage depuis l'espace public. C'est maison s'inscrire dans la pente, ce qui ne servira aucunement la vue depuis les maisons d'en face."**

Cela était accompagné d'un plan de coupe.

À la lecture de l'ensemble des documents mis à notre disposition, nous pouvons lire que les logements prévus dans cette espace seront construits en R+1, je pense que cela n'a pas été pris en compte dans les différents documents.

Pourriez-vous nous confirmer que les engagements dans le compte rendu rédigé le 03/02/2023 et qui nous avait été transmis par l'aménageur sera bien respecté ?

Je vous remercie par avance

Bien à vous

Franck, RICHARD

06 07 11 33 93

Richardfranck77@gmail.com

---

### [Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

Pour les 6 maisons au Chemin des Pépins construites dans le cadre de l'OAP n°1, vu la déclivité du terrain, l'accès à ces maisons s'opérant par la partie basse de ce terrain, ces maisons R+1

n'entraveront aucunement la vue sur la vallée, voir sur la colline de Gouvernes et de Guermantes depuis la partie au Nord du chemin des Pépins où se situe la maison de Monsieur RICHARD.

La Commune sera particulièrement vigilante à ce que AMENAGEMENT77 respecte cet engagement sur les permis de construire à venir.

Sur le second point évoqué par Monsieur RICHARD, au nom, entre autres, de l'association des « Chemins Théobaldiens » et du compte-rendu du 23 janvier 2023, il est programmé de faire une réunion avec cette association, AM77 et la commune afin de régler en bonne intelligence ces points, qui ne relèvent pas de la révision du PLU.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je constate avec satisfaction que la Commune veillera à ce que AMENAGEMENT 77 respecte cet engagement sur les permis de construire à venir et qu'une réunion est prévue avec l'association des « Chemins Théobaldiens » afin de régler ces points qui ne concernent pas la révision du PLU.*

**Observation n°55****courrier**

18 décembre 2024

Mme Delphine DEBUIRE

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

**ENQUETE PUBLIQUE OAP 4****A l'attention de Mr le commissaire GUILLAMO, commissaire enquêteur.**

Monsieur,

J'ai pris connaissance de l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sur l'arrêt du projet du plan local d'urbanisme, et tiens donc à vous faire connaître mes observations à ce propos, et en particulier à propos de l'OAP 4, à laquelle je suis défavorable.

Le projet vise à construire des immeubles et des maisons dans le parc du château de Saint-Thibault des Vignes. Or, ce quartier est déjà en cours d'urbanisation avec la construction de deux immeubles dans le virage à la jonction entre la place de l'Eglise et de la rue de Lagny.

Ce projet d'urbanisation est par lui-même une catastrophe sur plusieurs points : la hauteur des Immeubles, qui dénature le paysage et brise la vue vers le clocher de l'église ; le déni complet du besoin d'agrandir le trottoir pour y laisser marcher en toute sécurité des parents avec une poussette, une personne en fauteuil roulant ou même simplement un piéton parfaitement autonome ; sans oublier le danger de l'entrée de parking dans un virage qui est déjà connu par les riverains pour être dangereux en raison de son étroitesse et du manque de visibilité.

Plusieurs projets similaires d'urbanisation et la construction de plusieurs immeubles dans le centre bourg sont déjà en cours ou prévu. Ce dont le centre bourg a donc besoin désormais dans sa planification urbaine est de maintenir les espaces verts qui sont si précieux pour notre environnement et notre écosystème, et qui maintiennent également l'identité même du bourg et du village.

Un projet d'urbanisation ne devrait pas simplement viser la construction de toujours plus de logements sans prévoir et penser la vie des habitants, à moins de vouloir transformer notre village en une ville dortoir.

Construire des immeubles sur le parc du château nécessitera de réduire la surface d'espace vert de la ville, et de couper des arbres. Or, ce parc pourrait être préservé et permettrait ainsi de protéger notre environnement et la biodiversité et d'offrir aux habitants du bourg un espace vert qui soit accessible sans besoin de prendre la voiture ou les transports en commun. Il offrirait un lieu de rencontre aux jeunes enfants et parents que la ville vise à attirer avec ses nouvelles constructions, et un lieu de socialisation à nos aînés qui habitent déjà le centre bourg.

De plus, les constructions en cours ou prévues dans le centre-bourg ne peuvent s'accompagner de mesures adaptées permettant les mobilités douces et favorisant les transports en commun. Au vu du nombre de places de stationnement prévues dans les récentes constructions ou dans les projets d'urbanisation de la ville, il n'est pas envisageable que chaque habitant ait une voiture personnelle. Si je trouve ce projet louable dans une démarche écologique, il ne peut exister que s'il est accompagné d'une véritable évolution positive de l'offre de transports en commun. Or, cette dernière a été dégradée pour le centre bourg avec les récentes évolutions des lignes de bus le desservant. Dès lors, il semble très probable que cela ne ferait qu'empirer si l'OAP4 venait à devenir réalité : des transports peu accessibles, longs, et des déplacements freinés pour les personnes qui ne sont pas véhiculées ou ne peuvent pas l'être. A défaut, une explosion de l'utilisation de la voiture dans le bourg pour compenser le manque de transports en commun et ainsi une hausse de la pollution environnementale et sonore, et un problème indéniable quant aux places disponibles pour garer ces véhicules.

**Je confirme que j'émetts un avis défavorable à l'OAP 4.****Avis et commentaires du maître d'ouvrage****Renvoi aux réponses déjà apportées sur l'OAP n°4.****Avis du commissaire-enquêteur : Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.**

**Observation n°56****courrier****18 décembre 2024**

Mme Catherine MUSINE

77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Dans la gazette théobaldienne n° 4 de mars 2022, il était écrit : « le PLU se doit d'être un outil efficace de protection du développement urbain et environnemental de STV, en conservant ce caractère de maisons individuelles et de maîtrises des espaces verts ouverts et des parcs boisés. L'un des moyens pour y parvenir est le recours aux OAP.

Il doit être mis en œuvre avec bureau d'étude spécialisé, des PPA et une concertation très large avec les théobaldiens ».

Au 18 novembre 2024 il est fait part d'une nouvelle enquête publique, dossier de plus de 3000 pages, à consulter en un mois, c'est à dire, lire, traduire les schémas, décortiquer les plans, déchiffrer toutes les abréviations, pour lesquelles le citoyen lambda, a du mal à s'y retrouver.

Ce dossier volumineux ne permet en aucun cas d'avoir une vision globale de notre commune dans les années à venir. Beaucoup d'opérations à venir sont peu explicites.

Pourquoi ne pas avoir fait part des modifications et ne pas les avoir porté à la connaissance du public au fur et à mesure de leurs révisions. (OAP) ?

Remarques brèves à propos des OAP :

**OAP 1 : ZAC DU CENTRE BOURG**

– 28 ha dont 16,5 ha seront urbanisés

650 logements : une densité de 39,5 logements/ha

Beaucoup trop de logements sans infrastructures qui suivent : écoles, crèches, cabinets médicaux, petits commerces (boulangerie, etc..)

**OAP 2 : RUE DE LAGNY**

Périmètre de l'OAP : 1,5 ha

60 logements collectifs

Il est prévu :

une création de liaisons nouvelles pour les voitures mais quelle est la surface du parking ?

une création d'une trame verte pour assurer la continuité écologique et le renforcement de la biodiversité ? Les arbres remarquables seront préservés, il est écrit, mais quel est le nombre d'arbres condamnés ?

Comment se traduit VEGETALISATION dans le langage urbaniste ?

**OAP 3 : CHEMIN DES FOURES**

0,8 ha / 19 lgts/ha

Pourquoi l'extension du cimetière ne peut-elle être réalisée à cet endroit ? au lieu de construire encore 15 à 20 logements.

**OAP 4 : PARC DU CHATEAU**

1,8 ha / 73 lgts/ha

126 logements et 6 maisons individuelles

Les qualités patrimoniales et paysagères méritent d'être préservées.  
Alors le mieux est de ne pas y toucher.  
La Mairie et son personnel ont un beau bâtiment donnant sur la place de l'église, un bel endroit, malheureusement toujours saturé de voitures même (parfois) en cas de célébrations.

#### OAP 5 : OUEST A 104

Environ 6 ha

Comment la conservation des corridors écologiques est possible en prévoyant un parc photovoltaïque et des installations techniques ....

Ce site comporte des espaces boisés classés qu'il faut respecter.

Et pour quelle raison choisir cet emplacement presque insalubre pour les gens du voyage ? (pollution atmosphérique et sonore, pollution des eaux), zone reconnue inondable mais malheureusement conforme au PPRI.

OAP 6 : Un énorme garage qui pollue le paysage

Pour quelle raison le zonage est-il modifié

Zone UEa au lieu de 1AUe ?

#### OAP 7 : CARRE DE L'ESPLANADE

Quel est le nombre d'hectares impactés ?

Pourquoi faire un hôtel haut de gamme, alors que la plupart des communes aux alentours en sont dotées ? et c'est le seul endroit qui reste verdoyant dans ce carrefour.

De plus le stade est en face, les jeunes seront une fois de plus impactés.

#### OAP 8 : ZONE COMMERCIAL / CENTRE CULTUREL

Site qui restera en zone UEa pour les équipements culturels à venir. Très peu de voie verte et beaucoup de parkings.

#### OAP 9 : WILLIAM SAURIN

A quelle date est prévue la fermeture de cette usine ?

Combien d'hectares sont concernés par la densification ? Renforcement des activités commerciales, lesquelles ?

Merci d'apporter des précisions.

Qu'entend-on par la création d'un VILLAGE orienté vers des technologies nouvelles ?

Une fois de plus les arbres remarquables seront conservés, il est écrit mais dans la réalité, ils sont abattus au fur et à mesure en catimini, comme ceux de la zone des Marmousets, au mois d'août, durant les congés d'été.

Y aura t il une extension de l'école Edouard THOMAS ?

Les enfants du « bourg » sont obligés de se rendre dans le nouveau St Thibault car il n'y a pas assez de structures pour les accueillir ?

#### OAP 10 : GARAGE CITROEN

0,7 ha / 65 logements

Est -ce une résidence pour seniors ou bien un EHPAD ?

L'endroit est bruyant car il y a énormément de passages automobiles, sur l'avenue du Général Leclerc. De plus, un nouvel immeuble vient de se monter en face du quartier St Jean et de la rue St Jean.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie à l'ensemble apportée sur ces différents points aux différentes observations et sur les thèmes spécifiques de la densité et de l'OAP n°4.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.*

<b>Observation n°57</b>	<b>courrier</b>	18 décembre 2024
M. Thierry PECQUET	19, Ruelle des Bas Bouts	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Le dossier de + de 3000 pages comportant nombres d'infos dont une partie importante n'est pas à jour ou ne semble pas vérifiable, Une synthèse eut été plus facilement interprétable.. L'accessibilité à ce pavé dans un temps aussi court (1 mois non extensible) rend son étude difficile.. il eut été plus fair play de le présenter en plusieurs parties successives. Je suis par conséquent contraint de délaissier des parties du dossier.

#### **OAP 1- LES GLASES**

La partie la plus pentue de la commune, le sol est composé d'argiles, de nombreuses sources s'écoulent de cette éponge qui retient les eaux pluviales et les restituent lentement évitant les inondations et coulées vers le bas...

L'artificialisation des sols de cette zone créera des problèmes (depuis le début des premiers aménagements on constate déjà des coulées boueuses en bas de l'avenue des joncs). Les mêmes problèmes liés à la proximité de la nappe phréatique sont présents au centre bourg avec les 2 immeubles construits à l'angle de la place de l'église et de la rue de Lagny ... La remontée de la nappe phréatique dans les sous sols, inondation de la cave de la maison voisine sur laquelle est accolée un des 2 bâtiments + remontées capillaires importantes dans les murs + déformation de la surface du terrain situé derrière.

La création de fondations profondes faisant barrage à l'écoulement des eaux souterraines.. + le ruissellement des eaux en surface , l'implantation de structures lourdes et profondément enracinées n'est pas en adéquation avec les sols de cette zone

#### **OAP 4 - PARC DU CHATEAU**

En rasant les arbres de + de 30 ans, en construisant 4 bâtiments de 4 étages, 6 maisons, les aires de parking relatives (cad 252 places soit 2898 m2 + les voies de circulation) comment il pourrait subsister un ensemble naturel harmonieux avec square, espaces verts, cela situé au centre du coeur historique du bourg avec son église en partie classée et le caractère des maisons...

Le deal sous-jacent : Accord des permis de construire contre récupération du château par la mairie est il un procédé normal et démocratique ??

Quels seront les coûts des travaux pour réhabiliter le château en mairie ? (sachant que l'endettement de la commune est déjà très inquiétant..

**Second aménagement la place de l'église afin de solutionner le stationnement additionnel généré par les 2 nouveaux bâtiments ? La question pourtant prioritaire concernant les places de parking étant réfléchi après la matérialisation des immeubles, cela deviendrait il le prétexte de dévaster encore plus le coeur du bourg ? La conduite irrationnelle de ces travaux a**

**maintenant pour conséquence la permanence des travaux dans le centre bourg avec le cortège de nuisances liées à la circulation et au bruit :**

#### **OAP 5 - LES MARMOUSETS**

Créer une ferme photovoltaïque ? Nous n'avons pas l'ensoleillement de l'Espagne ...

##### **Quelle rentabilité ? Qui financerait ce projet ?**

L'aménagement des berges et création d'un quai de chargement pour le transport fluvial coûte très cher et **il n'y a quasiment plus de trafic fluvial sur la Marne, de plus il existe déjà un port au dessus du pont de la A104** où il y avait un silo à grain (détruit)...

Je vois peu d'intérêt à ces aménagements coûteux dans cette zone humide qui récolte les écoulements issus des rus et qui est sujette aux crues importantes de la Marne ...

#### **OAP 7 - LE CADRAN**

Lorsque les 2 concessions automobiles n'étaient pas implantées, le cadran entièrement ouvert et paysager constituait une belle porte d'entrée entre les 2 parties de la commune..

Sur la partie verte et arborée en face un projeté d'hôtel 4\*, une salle de conférence, des bureaux et des espaces verts ... On rase et on replante quelques arbustes sans étude préalable des besoins, de la demande, de la nécessité et rentabilité certaine des installations...

#### **OAP 9 - USINE WILLIAM SAURIN**

Coûts du démantèlement des installations et dépollution des sols ?

Qui prend en charge ces opérations préalables ?

Qui aménage ? Qui viabilise ? Qui construit et quoi précisément ?

#### **OAP 10 - ANCIEN GARAGE YVOIS**

Mêmes questions que le paragraphe précédent ??

#### **OAP PATRIMONIAL**

En ce qui concerne la place de l'église, les bâtiments du restaurant le Marrakech et du café chez les filles sont répertoriés. Toutes les autres maisons de ce front de façade pourtant très caractéristiques n'y figurent pas.... l'ancien presbytère accolé à l'église pourtant remarquable n'y figure pas non plus... Quels sont les critères retenus pour entrer dans la catégorie ? La place n'a-t-elle qu'une architecture quelconque ?

#### **CONCLUSION**

Les énoncés des opérations envisagées sont pratiquement toujours identiques et finalement très évasives. **Il n'apparaît pas d'équipements structurants indispensables à l'essor d'une ville et sa population : écoles, zones d'activité physique, crèches, services de santé..**

Les zones OAP sont définies mais les mêmes légendes revenant sans cesse rendent finalement l'ensemble flou... En se référant à ce qui a été réalisé à travers les opérations immobilières récentes sur la commune il apparaît un manque de cohérence urbanistique et esthétique. Il y a un certain vide culturel concernant l'urbanisme et l'harmonisation, les différents projets semblant remplir uniquement les espaces vides sans beaucoup plus de considération.

**3000 personnes en plus sur la commune provoquera un surcroît important du trafic automobile et son corollaire de nuisances..** Les quartiers visés étant excentrés des zones où sont les commerces, services. et écoles. Cela additionné au commuting et autres nombreux déplacements internes et externes..

**Les lignes de transport publics 2225 et 2229 ne desservent pas les quartiers excentrés** (Dames Maures, Glases, Clos St Paires..)

Le dimensionnement des rues et voies sont celles d'un village ancien..

**Aucune étude compétente des flux et conséquences de la circulation.** Mettre en sens unique quelques rues compliquera la vie quotidienne des riverains et ne répondra pas au problème de densification et de fluidité...

Le projet actuel de modification du PLU (sans concertation avec la population contrairement à ce que prétend la com municipale) est **la constitution d'une réserve foncière**

Le **niveau alarmant d'endettement** de la commune, le **manque de solutions pour assainir les finances** communales ont rendu STV **dépendante des promoteurs et acteurs privés**. L'usage fréquent du droit de préemption, le cautionnement par la commune de prêt pour un promoteur, les arrangements, la mise en coupe du territoire à travers le PLU, la condamnation récente du maire pour corruption (par un promoteur) sont autant d'éléments alarmants sur lesquels tous les théobaldiens doivent s'interroger.

Le territoire de la commune ne doit pas devenir un objet exclusif de business..

Il y a beaucoup à perdre en négligeant l'urbanisme de la cité.. Cité qui est notre cadre de vie et celui de nos enfants..

En tant que citoyen lucide je suis bien évidemment pour l'évolution et le développement pensé et intelligent de Saint-Thibault des vignes dans la mesure où cela apportera un gain notable dans le bien vivre de notre cité à travers de projets acceptables et non spéculatifs.

**Au vu des nombreuses incertitudes je suis contre le projet actuel du PLU de Saint Thibault des vignes**

### [Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

La Commune renvoie à l'ensemble apportée sur ces différents points aux différentes observations et sur les thèmes spécifiques de la densité et de l'OAP n°4.

### *Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.*

<b>Observation n°58</b>	<b>courrier</b>	<b>18 décembre 2024</b>
Mme JAVAUDIN	Collectif « C'est dans l'air » 5, av des Joncs 77400 Saint-Thibault-des-Vignes	

## Enquête publique PLU St.Thibault des Vignes

Remarque générale: Nous demandons une prolongation de l'enquête publique vu la quantité et la complexité des dossiers. Nous avons seulement 1 mois. Nous demandons 1 mois supplémentaire, vu les vacances scolaires. L'avenir de notre commune est en jeu !

### l'adaptation au changement climatique ? Connait pas...?

Le changement climatique s'accélère dans toutes les régions du monde et l'Île-de-France est particulièrement touchée par ses effets en raison de sa densité et sa forte urbanisation. Les risques identifiés sont multiples : canicules, inondations, impacts sur les transports, sécheresses, pertes agricoles, fragilisation des maisons et autres constructions, allergies...

Les trois principaux risques liés au changement climatique en Île-de-France sont les inondations, la chaleur extrême en ville et la sécheresse (et ses impacts sur la ressource en eau).

Le risque d'inondation de la Marne: nombreux ICPE sont construit sur les terrains inondables. Il y a quelques années le Sietrem a eu son sous-sol impacté selon la DRIEE. Le PLU y prévoit des terrains pour les 'gens de voyage' sur un sol inondable à l'ouest de l'A 104. Et en plus une nouvelle voie, toujours sur un terrain inondable.

Le débordement des cours d'eau comme La Gondoire qui à plusieurs reprises a quitté son lit et a inondé le parking de l'hôtel (les voitures 1 m sous l'eau) et la D418. Le ruissellement d'eaux de pluie sur des sols bétonnés risque d'être encore plus intensif.

Or, dans le projet du PLU de ST.Thibault des Vignes dans les différents AOPs on trouve un bétonnisation intensif sur les espaces N et sur des anciens sites de garage ou ICPE.Or, d'ailleurs on constate la création d'une nouvelle voie à l'ouest de l'A104, et une autre dans la ZAC. (obligation de respect de la loi LOM)

Le PLU doit justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur centre bourg, et démontrer l'impossibilité de densification des espaces déjà urbanisés de la commune. Ceci en tenant compte du fait que actuellement les promoteurs achètent plusieurs maisons/pavillons dans la commune pour y construire des immeubles. (rue de Torcy, Rue des Pierris, Rue de Gouvernes). Et en tenant aussi des futurs constructions dans la ZAC. Et en tenant compte des préemptions massives, sans respecter la loi à ce sujet. Les bâtiments, le béton et l'asphalte intensifient et augmentent la chaleur extrême en ville. Ou seront les îlots de fraîcheur dans la commune ? Et la lutte contre les îlots de chaleur ? On n'y tient pas assez compte dans le PLU.

Les impacts des sécheresses sur les constructions et habitations qui, construites sur des sols argileux, peuvent être menacées de se fissurer. On n'y tient pas assez compte dans le PLU.

"La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience, l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031." (source: art.194 loi Climat et Résilience).

Veut-on bétonner et bétonner et bétonner vite avant 2031, vu l'objectif intermédiaire de cette loi? Donner le feu vert aux promoteurs ? Oublier la qualité de vie des habitants ?

Merci de distinguer les entreprises privées qui ont des intérêts dans la commune pour les constructions dans les contributions PLU. Leurs propres intérêts sont leur priorité.

*Construire et développer une commune n'est pas bétonner mais repenser la qualité de vie des habitants qui y vivent. Donc STOP aux AOP's. Stop aux bétonnisation. Avis négatif.*

Pourtant les pistes existent: végétaliser l'espace public, rendre les sols plus perméables, repeindre les toitures en blanc, privilégier les matériaux réfléchissants, diminuer le trafic routier, transformer les cours d'école en 'oasis' avec un revêtement naturel, planter des arbres, développer et entretenir les trottoirs et pistes cyclables.

### La qualité de l'air

s  
rt·  
:-

la

s/

s

Les dioxines et furanes, métaux lourds, COV, perchlo n'ont jamais été quantifié, ni les particules fine PM2.5 pour l'ensemble de cette zone industrielle. Où sont les mesures d'évitement ou de réduction significatives (actuelles et futures) aux pollutions atmosphériques répondant aux objectifs de santé préconisés par l'OMS ?

Plusieurs personnes sur la commune ont des capteurs de l'association Respire, et ont observé des pics de pollution de particules fines de PM10 et PM2.5. Les chiffres et le nombre des cancers et maladies respiratoires des habitants n'est pas connu. (Nombreux enfants utilisent des inhalateurs). Et les conséquences sur la santé des habitants ?

Concernant le bruit: la carte de bruit est datée, pas actualisée et ne précise pas si l'exposition de la population actuelle et future aux nuisances sonores répond aux valeurs de référence de l'OMS.

#### **Pollution de sol:**

Pourquoi on ne trouve pas "la pollution aux métaux lourds et hydrocarbures" dans le ruelle des Dames Maures et terrains adjacents ? ( lettre ARS 2017)

Pourquoi on ne trouve pas non plus l'endroit des terres polluées déposées par une entreprise du bâtiment ?

### **biodiversité**

Personne ne peut rester insensible à la destruction de son cadre de vie et de son environnement.

On constate des incidences fortes sur la biodiversité, la destruction et la perturbation d'une de milieux naturels. Ceci nécessite plus de précisions, et l'application du principe: éviter et réduire. En dernier une compensation sur la commune même.

#### **Préservation des arbres et des espaces paysagers:**

Récemment on a pu observer une coupe 'd'alignement d'arbres protégées' sans autorisation dans la zone industrielle. Une coupe de 30-40 arbres dans la rue Noue Guimante et rue des Marmousets. Manque de respect de loi, et pourtant cet alignement figurait sur les plans de la Commune comme "alignement protégées". Pourquoi la contribution de la CAMG pour le PLU demande une rectification de cet alignement sur les plans ? On coupe et après on régularise ?

Nous demandons inclure dans le PLU de préserver les arbres de plus de 30 ans, l'obligation

d'inclure un rapport sanitaire avant coupe, d'évaluer la valeur financière des arbres abattus selon le barème d'évaluation de la valeur des arbres proposé par Planté & Cité, Copalme et le CAUE77, et de compenser par des travaux de plantation dont le montant doit correspondre à la valeur des arbres supprimés. Ceci sur l'espace public et privé.

Toutes les personnes qui font une demande d'autorisation relevant du droit des sols (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable pour division de lot...) sont soumis à cette règle.

Arbres remarquables: manque l'inventaire complet et entre autre l'arbre dans le Chemin de Pierris, avec sa couronne de 9-10 mètres de largeur.

### **Santé des habitants**

Vu la pollution des entreprises, vu le trafic intensif, vu le nombre de cancers qui explosent,

vu les enfants avec des problèmes respiratoires, vu les constructions sur sol pollué on souhaiterait connaître les actions de la municipalité concernant la santé des habitants. Faire des cabinets médicales est une chose, plus important est d'attaquer la source des problèmes de santé.

Un soucie spécial concernant les personnes qui habitent sur les terrains à l'ouest de l'A104,

au bord de l'A 104 et sa pollution, dans une zone de bruit excessif, sous et à côté des lignes de haute tension, et sur des terrains inondables. D'ailleurs il faut prévoir un autre endroit pour les "jardins familiaux", pour les terrains pour 'gens de voyage', vu leur risque sanitaire.

On ne peut pas mettre la vie des personnes en danger ! C'est criminel.

4-4

Comment l'impact du bruit est inclus dans les différents AOP ? Dans les constructions à venir? Dans l'impact de la circulation automobile ? Dans la commune ? Dans l'aménagement des maisons? Et dans les centres sportifs et culturelles ?

Le bruit constitue une nuisance très présente dans la vie quotidienne des français : 86% d'entre-eux se déclarent gênés par le bruit à leur domicile. Au-delà de la gêne, l'excès de bruit a des effets sur la santé, auditifs (surdité, acouphènes...) et extra-auditifs (pathologies cardiovasculaires...). L'amélioration de l'environnement sonore est l'une des actions phares du 4ème plan national santé environnement « Un environnement, une santé ».

Comment la pollution de l'air est inclus ? La pollution de l'air ambiant (extérieur) dans les villes et les zones rurales crée des particules fines, qui entraînent des accidents vasculaires cérébraux, des maladies cardiaques, des cancers du poumon et des maladies respiratoires aiguës et chroniques.

Comment les perturbateurs endocriniens sont inclus ? La commune a signé avec le Réseau Environnement Santé une charte "Une ville sans Perturbateurs Endocriniens." Ce sont des substances chimiques d'origine naturelle ou artificielle étrangères à l'organisme qui peuvent interférer avec le fonctionnement du système endocrinien et induire ainsi des effets délétères sur cet organisme ou sur ses descendants » (OMS 2002).

Comment le PLU prévoit une interdiction des produits qui contiennent des perturbateurs endocriniens (ainsi que des substances classifiées comme cancérogènes, mutagènes et toxiques pour la reproduction (CMR)) sur leur territoire ? Comment accompagner les particuliers, les propriétaires de zones et d'établissements privés désirant appliquer ces dispositions? Comment Interdire les perturbateurs endocriniens dans les contrats et les achats publics ? Comment réduire l'exposition dans l'alimentation et en interdisant l'usage de matériels pour cuisiner et chauffer comportant des perturbateurs endocriniens ? Comment sont 'inclus' les acteurs économiques de l'enjeu? Rien dans le PLU.

La santé, grande oubliée de l'adaptation des bâtiments aux vagues de chaleur. Prendre en compte la santé des occupants des bâtiments est incontournable pour mettre en œuvre une stratégie d'adaptation aux vagues de chaleur, tout comme limiter le recours aux climatisations, défendent l'Ademe, le CSTB et Santé publique France.

**« La santé doit être une cible prioritaire dans la conception des logements, des bâtiments et des quartiers. Les professionnels du bâtiment, de l'urbanisme, des villes, des quartiers, les élus aussi, ont les moyens d'agir pour faire en sorte que les impacts sur la santé, en lien avec la chaleur, diminuent. Ils sont des acteurs de la santé publique ; il y a un dialogue à engager, des données à leur faire passer. » (source:Santé Publique France)**

***La Santé la grande oubliée dans le projet du PLU; une ville ce sont les habitants et leur qualité de vie, pas que du béton.***

***Avis Négatif sur le PLU.***

## Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note des observations de Mme JAVAUDIN mais confirme que l'ensemble des aménagements projetés le seront conformément aux normes, réglementations et lois en vigueur. La Commune renvoie aux réponses générales fournies sur les thèmes « densité », et aux réponses PPA, notamment la n°10 (DDT de Seine et Marne).

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Les OAP sectorielles précisent que la densité est de 39,5 logements par hectare pour l'OAP n° 1 et d'environ 40 logements par hectare pour l'OAP n° 2, conformément au SCoT.*

<b>Observation n°59</b>	<b>courrier</b>	<b>18 décembre 2024</b>
M. Régis GUERIN	77400	Saint-Thibault-des-Vignes

Bonjour M. le commissaire

Je me présente : M. Guérin Régis, j'habite la commune depuis juin 2004, j'ai habité de 2004 à 2011, place de l'Eglise et de 2011 à aujourd'hui, place Monet.  
Je suis un ex-élu minoritaire de mars 2020 à avril 2023. J'ai voulu venir à Saint-Thibault car son ambiance, son aspect village (pour le centre-bourg) me plaisait, son école ET, le collège et les activités pour les enfants. A ce jour ne reconnait plus ma commune au point de réfléchir à vouloir partir...

- Comme vous avez pu constater j'ai fait quelques contributions, car ce registre est le seul moyen qui me permet de m'exprimer librement sur cette révision. En tant qu'élu d'opposition, je n'ai jamais, de près ou de loin, été associé à l'élaboration de ce nouveau PLU, malgré que nous soyons (élus d'opposition) inclus dans les réunions de copilotage (copil avec les élus du conseil > pour finalement > copil avec les élus majoritaires). Je n'ai pas eu le temps nécessaire pour bosser sur les sujets car je travaille et cette révision de PLU me tient à cœur. Il faut bien comprendre que le "climat politique" est particulier sur notre commune.

- Au vu du volume de document il faut pouvoir bénéficier d'une très grande disponibilité pour consulter l'ensemble du dossier. Vous-même, M. le commissaire, vous m'avez avoué avoir mis plus d'un mois pour lire l'ensemble des documents. Comment un citoyen "lambda" comme moi peut-il, lire, interpréter, analyser et répondre à cette enquête ? Cela relève de la mission impossible ! Même avec mes quelques connaissances de base.

- Certains croquis ou cartes sont incompréhensibles voir illisibles, ce qui ajoute des difficultés pour lire et comprendre certains documents. Ah les fameux carrés verts qui donnent une touche écologique qui n'en est pas réellement.

- Cette révision de PLU a été engagée en juin 2020, soit il y a plus de 4 ans. Que d'est-il passé, quels événements ont fait que cette révision a pris autant de temps ? On peut se poser la question au vu des densifications proposées sur certaines OAP ou on frôle voir on dépasse les 100 logements / ha. Pour rappel : la commune a voté (par ses élus présents au conseil de la CAMG) favorablement le SCOT de Marne & Gondoire, SCOT dans lequel il y est précisé une densification de 40 logements / ha pour la commune de Saint-Thibault des Vignes et puis par la suite a contesté cette jauge afin de pouvoir faire des opérations immobilières (OAP4 / OAP10 pour exemple) très densifiées. Autant l'ex-maire a toujours prôné vouloir "protéger le centre-bourg" (suivant ses propos) ce qui est louable, éviter la pression des promoteurs immobiliers envers les particuliers propriétaires de grandes parcelles mais concrètement on ne retrouve rien dans ce PLU. Mais pourquoi autant de logement sur notre commune ?

- Sauf la ZAC Centre-Bourg qui est une volonté de l'état de construire et d'aménager, rien n'oblige à procéder à une urbanisation aussi galopante avec un développement des infrastructures aussi faible. Aucune loi ne nous oblige à construire à outrance dans une fuite effrénée vers l'avant sans une vraie maîtrise de notre urbanisme.

- En comptant les OAP (1-2-3-4-10) on compte déjà 922 logements programmés, il y a aussi les logements sortis de terre depuis 2020 soit environ 446 unités et enfin les logements dont la construction n'a pas encore commencé soit 96 logements. Pour une commune de 6700 habitants ça fait beaucoup ! Environ 1464 logements !

- Le PLH de Marne & Gondoire fixe une jauge de logement pour chaque commune de la communauté d'agglomération, soit 600 logements pour l'exercice 2020 à 2026. Le PLH ne précise pas pour chaque commune quels sont les terrains d'assiette pour réaliser les logements ce qui rend

caduque ce PLH.

- Qui des logements il en faut, de l'activité économique il en faut, je remarque souvent que ce sont ces 2 critères qui sont mis en avant, mais je constate aussi que les critères environnementaux, la mobilité arrivent en bas de liste. Le centre-bourg a accueilli entre 2020 et 2024, 318 logements et on vient récemment de supprimer les passages des bus les dimanches et jours fériés dans le bourg. On a eu la chance d'avoir les J.O. 2024 qui c'est traduit par l'apparition d'un axe cyclable VIF-4, oui mais il a fallu les J.O.

- On retrouve souvent les termes suivants > "lutter contre le mitage", "lutter contre les constructions illicites" (à propos de l'OAP1) comme l'un des critères justificatifs pour construire. Alors, pourquoi avoir laissé faire ces pratiques ?

-Ce PLU nouvelle mouture, tel qu'il est présenté, je n'en veux. Attention tout n'est pas à jeter, mais on ne m'empêchera pas de dire que l'on a favorisé, à travers ce PLU, les constructions de logements plus que raisonnable, le développement économique (alors que nous avons une ZI et une ZAC sur la commune), cette obsession à vouloir occuper des terrains à vocation naturel en voulant construire des équipements et les rendre encore plus vertueux écologiquement qu'ils ne l'étaient avant !

-Depuis 2020, nous assistons sur la commune à une « déforestation en douceur » avec des alignements d'arbres abattus pour réaliser des trottoirs (rue des Marmousets), 22 arbres abattus Place Monet pour faire un immeuble de 51 logements, aujourd'hui l'îlot de fraîcheur promis se fait attendre...3 arbres abattus dans le jardin de ville, 1 était vraiment un danger, pour les 2 autres on n'a pas de raison valable...on verra. Et à côté de chez moi pour faire 27 places de parking il y a eu une "volonté" de préserver un très bel arbre, bah maintenant il y a 28 places de parking. Un slogan de campagne de la majorité a été : une naissance = un arbre planté, il y a pas dû y avoir de naissance à Saint-Thibault, et pour la ZAC centre-bourg c'est un logement = un arbre planté, mais on les met ou ?

Conclusion :

M. le commissaire, vous avez la possibilité de mettre un frein à cette urbanisme "galopant" par vos recommandations, faites preuve de bon sens. Merci à vous de m'avoir lu.

Bien cordialement, Guérin Régis

Bonjour M. le commissaire

Sujet : OAP5 >

-Comme cela est précisé : "Ce site est concerné par plusieurs contraintes", alors pourquoi vouloir en faire un ensemble "fourre-tout" qui va engendrer une destruction partielle de la biodiversité, pour une zone dite "naturelle" classée en N il y a un certain nombre d'activités qui n'ont pas lieu d'être. Bruit de circulation, bruit des activités industrielles, inondations, zone humide, lignes à haute tension, pollution de la circulation automobile, ZNIEFF type 1 et 2, un EBC. Le site a déjà beaucoup trop de contraintes pour en ajouter encore plus. Que l'on arrête de se moquer du monde.

-C'est un véritable scandale d'implanter des terrains familiaux dans cette zone, des gens de la communauté du voyage sédentarisés vont y vivre à demeure, exposés au bruit de l'A104 (et ce n'est pas ni un merlon, ni un écran végétal qui empêchera les nuisances sonores), exposés au passage des camions sur le futur axe qui traversera l'OAP5 et donc à la pollution, et enfin aux risques d'inondations car le secteur est référencé comme inondable ! Alors oui, on va réhaussé le terrain pour la mise en "hors d'eau" mais avec quelques types de matériaux ? Si c'est pour se retrouver avec des déchets de chantiers, même inertes, cela reste avant tout une zone N et pas une décharge !

Ce n'est pas parce qu'une aire d'accueil est déjà implantée sur ce site, qu'une aire de grand passage y est aussi en place, qu'il faut encore "charger la barque". Un projet a déjà abouti dans le quartier des Clayes avec l'implantation de logements sociaux pour les gens de la communauté du voyage sédentarisés, alors pourquoi on ne veut pas renouveler ce type d'opération ? Ces mêmes personnes sont ceux qui habitent depuis un moment dans le secteur de l'OAP1 et qui sont expropriés dans le cadre de la ZAC !

Posez vous la question Monsieur le commissaire : accepteriez-vous d'y vivre dans ce lieu ?  
Moi c'est NEIN !!!

-Faire de l'OAP5 un site d'excellence écologique, quand in lit ça on marche sur la tête. C'est déjà un site écologique !!! Il suffit de prendre ses bottes et d'aller sur place pour s'en rendre compte. L'ensemble de ce site doit rester ce qu'il est : qu'on laisse les batraciens et les oiseaux y vivent et les promeneurs s'y promener ! Qu'on y aménage des circulations douces avec des matériaux en adéquation avec le site, qu'on respecte les trames vertes et bleues et cela fera "la rue Michel" !

-Que Marne & Gondoire supprime l'aire de grand passage des gens du voyage, que Marne & Gondoire incite surtout les communes (de +5.000 habitants) à construire leurs propres aires d'accueil sur leurs propres villes et reprendre ce terrain pour en faire un parc photovoltaïque serait une bonne solution. La grande "bonté" de l'ex-maire de notre commune a été de se proposer comme candidat pour cette aire de grand passage au grand soulagement des communes de plus de 5 000 habitants. Une décision politique discutable... Ce plus le projet de cette ferme photovoltaïque est une "arfesienne" qui perdure depuis pas loin de 40 ans !

-Création d'une zone de stationnement pour les B.O.M. du prestataire du SEITREM.  
La question est de savoir comment à l'heure actuelle le même prestataire fait pour entreposer ses B.O.M. ? Lors de la concertation au sujet du futur incinérateur, les intervenants du SIETREM ont déclaré qu'avec la nouvelle capacité d'incinération du site il y aurait que seulement 2% de circulation de poids-lourds en plus (chiffre qui est très largement sous-estimé) donc pourquoi construire ce parking ? Et qui plus est, ce n'est pas un équipement public pour la bonne raison que c'est un prestataire privé (issu d'un marché public) qui sera utilisateur de ce parc. Et qui parc de stationnement, dit artificialisation d'un sol inondable et donc un exhaussement devra être fait pour mettre hors d'eau ce parking.

-Installations techniques et espaces d'aménagement des berges pour les activités de fret fluvial. Le port ne sera jamais celui de Rouen ! Déjà au vu du peu de péniche qui passe à cet endroit sur la Marne, on peut y croire mais il faut garder raison et rester modeste. Il existe une grande zone qui est la propriété de Haropa Port est qui doit faire l'objet d'un réaménagement, alors pourquoi ne pas y implanter une activité portuaire, c'est leur spécialité ! Et c'est un projet qui devrait être porté, non pas par Saint-Thibault mais plutôt par Marne & Gondoire, puisque le site est sur 2 communes.

-Aire de repos et de parking pour les transporteurs. Pareil que pour le parking des B.O.M., artificialisation des sols, exhaussement de terrain, avec quels matériaux ?

-Petite entreprise. En zone N ? Même en faisant des déclinaisons à la "Prévert" avec des N à profusion, il y a un moment il faut avoir un minimum "la lumière à tous les étages" pour comprendre que la physionomie du site est incompatible avec ce type d'activités. L'OAP9 est réservée exclusivement aux activités économiques.

-Aménagements paysagers > ok c'est parfait

-Une voie nouvelle, qui va couper le site en 2, voie de circulation jumelée avec une piste cyclable qui seront aussi réalisées sur une chaussée sur en exhaussement, alors on nous rassure : il n'y aura pas d'interruptions des trames vertes et bleues avec des passages pour la petite faune, mais pour l'eau il n'y a rien ?

-L'EBC. Ce bois a une histoire. A l'origine il devait servir de site de compensation écologique pour un ensemble immobilier à Champs sur Marne (ZAC de la Haute-Maison / 1985), sauf que déjà à l'époque (1985/1986) la compensation est devenue caduque car EpaMarne avait un projet de ferme photovoltaïque sur cette OAP5. Par la suite, un arrêté préfectoral demandait à EpaMarne de reboiser pour une surface de 10 ha, reboisement qui attend toujours d'être réalisé... depuis 21 ans. A ce jour, toujours pas de ferme photovoltaïque à l'horizon.

-Ecran végétal le long de l'A104. Ecran qui n'aurait que seule fonction de faire barrage (plutôt atténuer) la propagation du bruit. Mais on ne parle pas de l'entretien de ces arbres, si ce sont des feuillus il y aura la dispersion des feuilles sur la chaussée (vitesse de 90km/h à cet endroit) et avant que les jeunes plantations accomplissent leur rôle ça n'empêchera pas de vivre dans le bruit. Concrètement : un mur anti-bruit aurait été plus efficace !

On aurait pu :

- Supprimer l'aire de grand passage de la CAMG et demander aux communes de plus de 5.000 habitants de prendre leurs responsabilités face à une loi qui est une obligation.
- Supprimer toutes les activités industrielles, petites entreprises, parking de stationnement.
- Supprimer l'aménagement des berges pour une activité portuaire en désuétude
- Supprimer la chaussée qui coupe en 2 le site
- Supprimer les terrains familiaux
- Reboiser les 10 ha prévus par un arrêté préfectoral, faisant de ce bois une réserve de biodiversité et de site de compensation comme cela était prévu.
- Implanter le parc photovoltaïque en lieu et place de l'aire de grand passage
- Améliorer la protection phonique au droit de l'aire d'accueil présent sur le site
- Transférer les terrains familiaux dans la ZAC centre-bourg au titre de "logements sociaux"

Guérin Régis

Bonjour M. le commissaire

Sujet : OAP8 >

-Des nouveaux programmes immobiliers comprenant des enseignes commerciales et restaurants à RDC. Mais qu'est-il prévu en étage de ces programmes ?

Si ce sont des bureaux, avant toute chose, il serait utile de faire un inventaire des locaux vides dans la ZAC de l'Esplanade et dans la ZI de la Courtillères. Sinon la solution serait de faire le fameux hôtel, salle de réunion prévu dans l'OAP7 non ? Les restaurants sont déjà sur place. Et oui pourquoi pas des stationnements semi-enterrés.

-La refonte du parvis de centre culturel est une nécessité. La mairie a un projet de parking avec des ombrières photovoltaïques mais ce n'est pas évoqué dans cette OAP.

-La gestion des eaux pluviales reste un gros souci sur ce secteur des "Redars", les sols en amont sont du type argileux et la nappe phréatique est proche du terrain naturel.

-La gestion économe de l'espace afin de renforcer la biodiversité et le taux d'espaces verts de plaines-terre. Actuellement il n'y a pas grand-chose sur site, la majorité des espaces sont goudronnés et occupés par des structures commerciales. Effectivement il y aura matière à réflexion pour y trouver de la biodiversité.

On aurait pu :

-Créer l'activité hôtelière en lieu et place de l'OAP7

Sujet : OAP9 >

-Le site de l'usine William Saurin (il s'agit de l'usine historique de SW France) offrirait un grand espace potentiel pour des activités économiques, zone artisanale et petites industries technologiques.

-L'usine a fait à plusieurs reprises de manquements à la sécurité (un arrêté préfectoral de 1999 stipule l'installation d'un bassin de rétention des eaux d'incendie) et de mauvais stockages de produits chimiques.

-La reprise du site fera l'objet d'une dépollution coûteuse

On aurait pu :

RAS

Guérin Régis

Bonjour M. le commissaire

-Sujet : OAP11 >

-Création d'une maison de l'écologie !

Je dirais "création d'un musée de l'écologie". Mise à part la construction démesurée de logements, de place de parking, d'activités économiques sur des sites à vocation naturel, les EDL (éléments de langage) du BET Cazal qui veulent vouloir rassurer le citoyen "lambda" par des tournures de phrases bien appropriées en faisant miroiter de grandes vertus environnementales, on peut dire que l'écologie et l'environnement "on s'en ballec" comme dirait les jeunes de nos jours.

-L'école des compagnons est une magnifique ferme briarde qui est une belle réussite sur le plan de la réhabilitation. Un grand oui pour la préservation et la mise en valeur, mais pourquoi alors implanter encore des parkings en lieu et place d'un espace vert arboré.

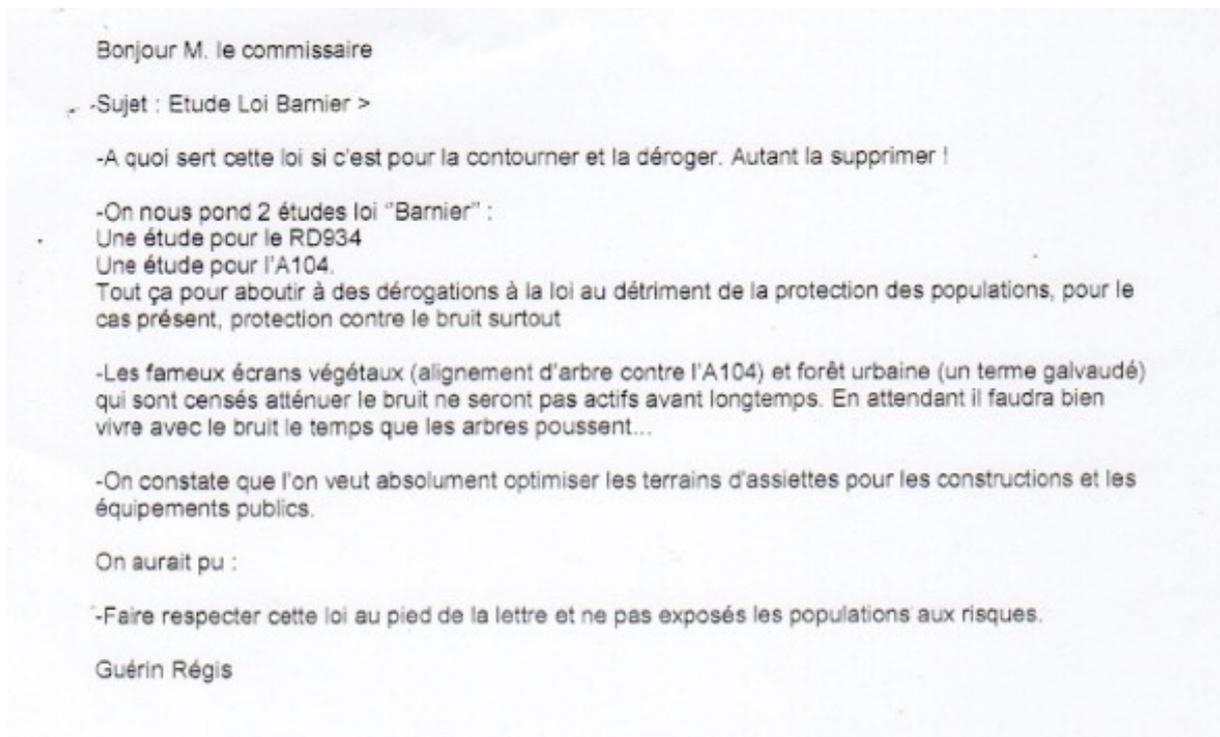
-L'école par elle-même ne pose pas beaucoup de problème dû au stationnement mais l'activité de jardinage et entretien d'espace vert en face de l'école des compagnons génèrent des soucis de stationnement devant l'école, dans la rue de la Ferme, dans la rue de la petite grille. Prévoir des places de parkings réservées exclusivement à l'école c'est peut-être une solution mais en minimisant le nombre de places de manière à limiter l'emprise des places sur les espaces verts. Une double rangée d'arbre existe déjà sur l'arrière de l'école et en regardant la carte on peut voir que les emprises de peuvent altérer la préservation du végétal. Nous avons une entrée de ville qui n'est pas la plus belle mais qui reste agréable par ses arbres de chaque côté de la RD418.

On aurait pu :

-Faire une extension côté rue de la Ferme avec un parking (voir croquis) et laisser la zone contre la RD418 apaisée et conserver les alignements d'arbre qui sont sensés être protégés.

-Renoncer à la maison de l'écologie, un projet identique existe sur Mame & Gondoire sur la commune de Ferrières (maison de la nature). Pour le coup cette maison proposée serait un projet communal et à mon avis, comme caution écologique il serait judicieux de consacrer cet argent public à des projets de renaturation !

Guérin Régis



### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune note les observations de M. GUERIN et renvoie aux réponses apportées aux autres contributions et aux thèmes densité et AOP n°4. La Commune souhaite préciser qu'elle a toujours été ouverte à la discussion et que M. GUERIN et son groupe ont assisté à l'ensemble des réunions publiques et conseils municipaux, recevant de nombreuses informations et précisions par les élus et le prestataire.

La procédure de révision a duré 4 ans, notamment du fait du COVID qui a en partie bloqué les travaux. Ce temps long n'est pas forcément atypique pour ce type de procédure, par nature complexe.

Sur le thème de la densité, outre la réponse spécifique, nous rappelons à M. GUERIN que le ratio de 40 logements moyens à l'hectare sur toute la commune. Il y a des zones supérieures à ce seuil et d'autres inférieures. Le tout est de maintenir une moyenne de 40 logements par hectare. A ce jour, le PLU tel que présenté, donne une moyenne inférieure à 40 logements par hectare. Notre bureau d'étude l'a évalué à 33 logements par hectare.

L'OAP n°1 : il faut rappeler que l'emprise de la ZAC du Centre Bourg est de 28 hectares et seulement 16 hectares sont dédiés aux logements. Une simple règle de division est à faire : 650 logements par hectare divisés par 28 hectares = 23 logements par hectare. Plus de 12 hectares sont consacrés à la circulation et aux espaces verts, boisés gestion des eaux de pluie ... Nous laissons Monsieur GUERIN libre de ses calculs de nombres de logements. Le nombre de logements conforme au PLH est de 1200 logements sur deux schémas consécutifs soit sur 2 fois 6 ans. Et, au regard du contexte économique, nous serons au-delà de ce délai. Pour le PLH de Marne et Gondoire, la contribution de Saint-Thibault est donc conforme à ses obligations.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT.*

<b>Observation n°60</b>	<b>courrier</b>	<b>18 décembre 2024</b>
M. et Mme VERONA	32, rue de Gouvernes	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Monsieur et Madame VERONA  
 32 rue de Gouvernes  
 77400 ST THIBAUT DES VIGNES  
 Habitants de la commune depuis janvier 1986

A l'attention du commissaire enquêteur  
 St Thibault des Vignes, le 18 décembre 2024

Objet : Nombre des constructions prévues

Nous avons choisi de venir habiter Saint-Thibault-des-Vignes pour sa proximité avec Paris, mais surtout pour la qualité de vie que cette ville proposait (commerces et espaces verts, proximité des transports en commun).

Aujourd'hui, nous déplorons que son développement vise à une densité urbaine qui sera préjudiciable à cette qualité de vie, alors même que nous sommes entourés de villes dont le développement urbain est intense, comme Bussy-Saint-Georges, Montévrain ou Lagny.

De plus, la sécurité des déplacements seraient compromises de part les manques de trottoir et l'intensification du trafic routier.

Déjà en 2019, une révision allégée du PLU, approuvée le 18 décembre 2019, et a fait l'objet d'une Enquête publique du 02 septembre au 05 octobre 2019 inclus. Dans son rapport, le commissaire enquêteur notait pages 25 et 26 que la zone OAP1 lui semblait très importante par rapport aux besoins en constructions nouvelles de la commune de Saint THIBAUT. Il donnait également l'appréciation ci-dessous :

**« Appréciation du Commissaire enquêteur**

Il est bien évident qu'il n'est, dans les propos du CE, pas question de mettre en cause les AOP bien que le nombre de logements prévu en 2023 sur l'ensemble du SCOT de Marne et Gondoire est de 1150 logements neufs, 438 logements sociaux et la réhabilitation de 350 à 700 logements (SCOTT rapport de présentation page 47).

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

A la lumière de cette appréciation,

- compte-tenu du nombre de constructions nouvelles déjà réalisées entre 2020 et 2024 sur la commune
- et du nombre de constructions prévues dans les OAP 1, 2, 3 et 4 sans qu'aucune précision ne soit apportée sur les équipements publics supplémentaires rendus nécessaires par l'afflux de population à venir (écoles, équipements culturels et sportifs...)

il semblerait opportun de geler la réalisation des OAP 2, 3 et 4 jusqu'à la fin de la réalisation de l'OAP 1 fin 2035 pour permettre de juger de l'incidence sur la vie de la commune de l'arrivée des nouveaux habitants des 650 logements construits et permettre un nouvel état des lieux des besoins réels en équipements publics.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie aux réponses spécifiques apportées sur les thèmes OAP n°4 et densité.

Avis du commissaire-enquêteur : Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT, soit 40 logements/hectares.

<b>Observation n°61</b>	<b>courrier</b>	18 décembre 2024
M. et Mme VERONA	32, rue de Gouvernes	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Monsieur et Madame VERONA  
32 rue de Gouvernes  
77400 ST THIBAUT DES VIGNES  
- Habitants de la commune depuis janvier 1986

A l'attention du commissaire enquêteur  
St Thibault des Vignes, le 18 décembre 2024

Objet : OAP 4 Parc du Château

Cette OAP prévoit de transformer l'actuel château en mairie et d'urbaniser une partie de son parc par la construction de 126 logements collectifs et 6 maisons individuelles.

Ce projet amène les remarques suivantes de notre part

1) Concernant les nouvelles constructions

Les 132 logements prévus dans son parc vont s'ajouter aux nombreux logements déjà construits à proximité (immeubles de la rue de Torcy, immeubles de la rue de Lagny...) sans compter les immeubles à venir très prochainement rue de Torcy et l'OAP 3 qui prévoit la création d'un lotissement de 15 à 20 logements individuels entre la rue des Coutures et le Chemin des Fourès.

Le quartier étant déjà saturé au niveau de la circulation et du stationnement, il est à craindre que ces nouvelles constructions fassent empirer les choses. Sans compter l'inadéquation du groupe scolaire Edouard Thomas qui n'a déjà plus la capacité d'accueillir les enfants des nouveaux habitants de la rue de Torcy.

En plus, situés dans le périmètre de protection de l'église Saint-Jean-Baptiste, une des plus anciennes églises de Seine-et-Marne classée monument historique, certains des immeubles prévus pourraient avoir une hauteur supérieure à celle du clocher de l'église, ce qui semble aberrant.

Il aurait semblé plus judicieux de conserver le parc du château en l'état et de l'inclure au Parc public Enquerrand qui le jouxte pour augmenter l'espace vert du centre bourg et permettre la vue sur l'arrière de l'église qui est impossible pour le moment puisque limitrophe d'un domaine privé.

2) Concernant la transformation du château en mairie

Le château, actuellement bâtiment d'habitation a été construit au 19<sup>ème</sup> siècle et est classé dans l'OAP 8 Patrimoine comme bâtiment à protéger et à mettre en valeur. Sa transformation en locaux administratifs, qui devront répondre aux normes d'accessibilité, va demander d'importants travaux dont le coût sera très lourd pour la commune.

Enfin, si la mairie déménageait, aucune indication n'est donnée sur le devenir du bâtiment qui l'abrite aujourd'hui et qui jouxte l'Eglise.

## Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Renvoi aux autres réponses déjà apportées sur l'OAP n°4.

### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je confirme que la commune a accepté ce projet pour répondre à la loi SRU et doit se conformer à la densité prévue par le SCoT, soit 40 logements/hectares.*

<b>Observation n°62</b>	<b>registre papier</b>	18 décembre 2024
M. P. ROQUIER et Mme V. FERDEL	4, rue de la Plaine 77400	Saint-Thibault-des-Vignes

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions de bien vouloir nous recevoir, mon épouse Madame Véronique FERDEL et moi-même, Monsieur Philippe ROQUIER.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le projet de constructions d'habitations : immeubles et pavillons.

Depuis un grand nombre d'années, nous sommes adhérents de l'association de Parents d'Élèves A.P.E. de Saint-Thibault-des-Vignes et des Environs.

Nous participons régulièrement aux Conseils d'école, aux Conseils d'administration du Collège Léonard de Vinci à St-Thibault-des-Vignes et du Lycée Emily Brontë de Lognes.

Ces projets de construction de logements entraînent depuis deux ans environ un flux d'élèves dans certains établissements scolaires, en particulier au Collège Léonard de Vinci.

De nouveaux élèves n'ont pas pu être scolarisés au Collège Léonard de Vinci et ont dû être scolarisés en dehors du périmètre de la commune.

Nous sommes donc opposés à ce projet d'urbanisation qui amènerait nécessairement un flux d'élèves trop important.

#### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune renvoie à la réponse apportée sur le thème spécifique de la densité et des équipements publics.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

Le SCoT fixe la densité moyenne communale pour la production neuve de logements fixée à 40 logements/hectares. Les OAP sectorielles précisent que la densité est de 39,5 logements par hectare pour l'OAP n° 1 et d'environ 40 logements par hectare pour l'OAP n° 2, conformément donc au SCoT.

<b>Observation n°63</b>	<b>registres papier</b>	18 décembre 2024
Mme Maryline CHIKH	6, de la ruelle des Bas Bouts	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

« Suite à la construction qui se trouve en face de la mairie, je m'étonne de percevoir un toit en zinc compte tenu que la toiture qui a été faite de ma maison qui se trouve au n° 6 de la ruelle des Bas Bouts a été refaite avec l'obligation de tuiles briardes, sous le contrôle des Bâtiments de France.

Après de travaux d'aménagement des canalisations, nous avons eu beaucoup de souci au niveau des eaux potables (ex interversion des compteurs d'eau avec mon voisin de n°4) et fuite au niveau du compteur. A ce jour nous avons une régularisation importante de facturation de consommation. »

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La commune prend note de ces observations. Le projet décrit a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France. Le sujet relatif aux compteurs peut éventuellement être porté auprès de la CAMG, compétente en la matière.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

*Je confirme que projet décrit a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France.*

<b>Observation n°64</b>	<b>registre papier</b>	18 décembre 2024
Mme D. GILLET	6, rue des Coutures	77400 Saint-Thibault-des-Vignes

*« Je suis contre l'aménagement OAP 4 « Le Château ». Je suis pour la préservation de ce très beau site. Le château pourrait être aménagé en bien culturel et pas en mairie. ! Les arbres et le parc laissé tel que afin que les habitants puissent profiter de cette très belle nature. Il est totalement aberrant d'imaginer que le site devienne un immense parking et du béton, du béton (nouveaux logements). Il est très important de garder les arbres existants ainsi que ceux déjà plantés. D'en planter d'autres au lieu d'en abattre pour la préservation de l'environnement. Je suis contre la construction du site photovoltaïque ainsi que l'aire prévue pour les gens du voyage.*

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

*La Commune prend note de ces observations. Nous renvoyons aux réponses apportées sur le sujet relatif à l'OAP n°4.*

**Avis du commissaire-enquêteur :**

*Le public s'est beaucoup mobilisé pour cette OAP. La restructuration du centre-bourg (OAP n°4) permettra la requalification complète de la Place de l'Église. La réalisation d'un parc de 70 places de stationnement public sera une réponse finale à cette problématique sur la place de l'Église et permettra de rendre piétonnier le parvis devant l'Église. Donc j'émet un avis favorable à cette opération.*

<b>Observation n°65</b>	<b>registre papier</b>	<b>18 décembre 2024</b>
Associations MDB Marne-la-Vallée et Marne et Gondoire à vélo 77400		Saint-Thibault-des-Vignes

PLU de Saint Thibault des Vignes décembre 2024

1-3

pour le commissaire-enquêteur

### Remarques générales

1. Premièrement, il paraît incontournable de rehausser les ambitions du territoire concernant les déplacements vélo. L'objectif national est de 9% part modal vélo en 2024. En 2030 : 12 %. Ici, 4.2 % en 2028. Très, très loin des objectifs nationaux.

2. Le Baromètre des Villes Cyclables de 2021, initié par la FUB et relayé par les associations ici, indique comment les cyclistes jugent leurs conditions de circulation. Pour la première fois on a les résultats pour quatre communes sur le territoire de Marne et Gondoire, dont Saint Thibault des Vignes. Leurs réponses ont pu être analysés pour les communes ayant fourni 50 réponses ou plus. Chaque note est la moyenne portant sur différents aspects : sécurité, efforts de la commune, services, stationnement et confort.

Premier constat : Saint Thibault des Vignes est classé **D** "moyennement favorable".

3. On doit distinguer les piétons et cyclos. On doit distinguer les trottoirs ET les aménagements cyclables. Et ne pas les nommer ensemble comme "liaisons douces."

D'ailleurs la terminologie officielle est "actives", pas "douces".

### En ce qui concerne les typologies d'aménagement :

Les niveaux de cyclabilité sur le réseau existant nous interpellent, étant donné que la majorité du réseau routier communal en zone 30 est considéré comme étant « très cyclable », au même niveau que certains aménagements séparatifs ! C'est à notre sens une regrettable erreur d'appréciation et qui biaise le regard sur la cyclabilité du territoire, étant donné :

- Qu'une zone 30 n'est pas un aménagement cyclable au sens de la loi LOM (n'est plus présent dans l'article L228-2 du Code de l'Environnement suite à l'article 61 de la LOM)

- Que la majorité des zones 30 à Saint Thibault des Vignes ne sont pas aménagées en tant que telles et qu'elles n'induisent aucun report modal vers le vélo, puisque la majorité des usagers veulent des aménagements séparatifs.

- Que beaucoup d'axes « à 30 » restent anxigènes au vu des vitesses pratiquées, des lignes droites...

- les liaisons vertes : elles-ci ne seront fonctionnelles qu'à condition d'assurer un gabarit de l'ordre de 5 mètres pour limiter les conflits avec piétons et promeneurs, et de proposer un revêtement et un éclairage qui en feront de vrais aménagements efficaces pour les déplacements pendulaires. Or les nombreuses voies vertes qui jalonnent ce territoire sont très loin de remplir ces conditions. Nous émettons donc une réelle inquiétude quant à ces nouveaux projets sans reprise de l'existant.

En outre, une bonne politique cyclable ne pourra être mise en œuvre sans aménager des stationnements vélos adaptés et bien répartis sur le territoire. Il est capital de privilégier les grands pôles d'attraction afin d'encourager le déplacement courte distance à vélo : commerces de centre-ville, arrêt-bus, écoles, salles de spectacles, gymnases etc... Le ratio estimé par les BE varie de 10 à 50 emplacements par milliers d'habitants. Il est capital de profiter d'opportunités (par exemple : suppression du stationnement 5m en amont des passages piétons avant fin 2026 – art. 52 de la LOM modifiant l'article L.118-5-1 du Code de la Voirie Routière) afin de déployer massivement des arceaux vélos en nombre.

Nous sommes en outre régulièrement amenés à signaler le non-respect de l'article L228-2 du Code de l'Environnement qui affirme **le caractère obligatoire** de l'aménagement d'itinéraires cyclables **lors de la réalisation ou de la rénovation de voies urbaines**. Les derniers exemples sur la commune de Saint Thibault des Vignes sont la Rue Deharvengt ou bien encore l'Avenue des Joncs. Les nombreuses ZACs qui maillent le territoire présentent aussi des voiries qui sont malheureusement trop souvent d'abord conçues pour la circulation motorisée. Il est capital de respecter cette loi aujourd'hui pour envoyer un signal fort qui peut permettre de faire pencher la balance de notre

territoire vers les modes actifs un peu plus rapidement encore ! Plusieurs solutions existent, comme le développement d'Aménagements Cyclables Transitoires (ACT) que l'on a vu fleurir un peu partout en Île-de-France et qui ont permis une vraie bascule dans l'usage du vélo... sauf en Seine-et-Marne. Heureusement, il n'est pas trop tard pour s'y mettre et nous entendons être un soutien local à cette démarche ! 2/

### La passerelle

Le PLU prévoit une passerelle sur la D934. Qui va la financer ? La demande de subvention est faite ? Et techniquement, sachant que les 2 bords ont une différence de hauteur ? Date des travaux ? Réalisation est prévu quand ?

Pour information: Une passerelle pour piétons et cycles va franchir l'autoroute A4 entre Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges. L'opération de 2,4 millions d'euros va être réalisée. 480 000 euros sont à la charge de la communauté d'agglomération. Le reste est pris en charge par la Région notamment (source Marne et Gondoire hebdo N°16 12 juillet 2023)

### Enfin, dans Saint Thibault des Vignes, nous demandons officiellement :

- La mise en conformité des zones 30 existantes ou programmées en aménageant les rues à sens unique en double sens cyclable avec panonceaux
- La mise en place systématique de sas vélos aux feux quelque soit la configuration de la voirie, ainsi que l'installation de Cédez-le-passage cyclistes aux feux rouges (panonceaux M12) proposant au moins le mouvement de tourne-à-droite
- La mise en conformité du stationnement véhicule au regard du décret d'application de la LOM interdisant les places de stationnement masquant la visibilité à moins de 5m des passages piétons, en remplaçant ces places par des arceaux vélos notamment.
- Et bien entendu que soit enfin respecté, à chaque occasion, ce fameux **article L228-2** qui fait couler tant d'encre !

### Les points noirs à résoudre

- \*voie partagée avec les piétons (en face du magasin BIO) trop étroite; conflit de partage.
- \* panneaux de publicité qui empêchent les automobilistes de voir les cyclistes ou piétons qui veulent traverser: différents endroits sur la D418, Avenue de la Courtillière ( il y a eu accident:piéton renversé)
- \*au niveau du rond-point de l'Esplanade: en venant de Lagny vers Torcy il faut traverser 3 fois la D418 pour continuer sur la piste cyclable. Manque de continuité. Pareil pour la piste cyclable Carrefour Avenue de la Courtillière et Rue de la Clef St.Pierre.
- \*des niveau "zero" qui n'existent pas. On demande l'application.
- \*manque d'entretien : avec des trous et/ou racines: à résoudre avant qu'il y des accidents.
- \*poteaux en fer au milieu.
- \*arbre au milieu d'une nouvelle piste (au niveau du St.Germain)
- \* défauts de signalisation (voire décrets) dans toutes les rues de la commune.
- \* la réalisation du tronçon JO du rond point BMW à la jonction Rd 934 avec la traversée de la D418 peu confortable à cause des énormes poteaux et l'incertitude du comportement des automobilistes ne sachant qui est prioritaire.L'éclairage bleu la nuit peut alerter mais s'il n'est pas assorti d'une obligation ne peut être totalement efficace et de jour il n'existe pas donc traversée anxiogène pour les cyclos.

Petite remarque: le dossier envoyé de la part de la SIEMU est adressé à Mr le maire et signé par le même maire.Comment l'expliquer ?

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur ces sujets, nombreux mais tous essentiels pour faire entrer notre territoire dans une vraie transition écologique.

3/3

Pour les 2 associations : MDB Marne-la-Vallée et Marne-et-Gondoire à Vélo



C. Berthomieu et A. Soulas

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sur leurs observations, la commune souhaite exprimer les commentaires suivants :

- Les zones « 30 » : c'est une première action communale
- La loi « LOM » récente : en réflexion sur comment la moduler sur l'existant
- Les liaisons vertes d'une dimension de 5m (presque une voie routière) ?

Stationnement vélos : des emplacements sont installés actuellement au plus près des établissements communaux (centre culturel, gymnase, mairie-église, ...) et des projets sont à l'étude sur les trois groupes scolaires pour des abris vélos sécurisés.

En 2024, il faut noter la création d'un itinéraire « RER vélo » ou « VIF » sous la direction de la Région IDF qui permet aux cyclistes de rejoindre Torcy, Lagny, Val d'Europe puis Paris : itinéraire bien identifié, de 4m de large, de traversées de voirie sécurisées (lumière bleue à LED), installation de réparation de crevaisons autonomes, avec un éclairage public pour les tronçons empruntant les chemins : projet d'envergure réalisé en 18 mois avec toute la reconnaissance de la Région pour la détermination des collectivités à le réaliser dans un « temps record ».

Dans toutes les rénovations de voirie ou de créations, le vélo y est totalement intégré – voir OAP n°1. Dans le vieux bourg, il est impossible d'élargir les voies pour y créer des pistes cyclables : rues séculaires et réfectionnées dans les 40 dernières années dans un tissu urbain dense et bâti en limite de rue. En revanche, avec l'OAP n°1 et la création des voies nouvelles pour désengorger le centre-bourg, il est prévu que l'avenue des joncs soit mise en sens unique dans le sens montant sur une voie, la seconde voie sera ainsi libérée et sera convertie en voie cyclable dans les deux sens.

OAP n°1 – La passerelle :

Il convient de rétablir la réalité : la passerelle au-dessus de la RN 934, reliant la Sud au Nord de la ZAC du Centre-Bourg est destinée à la circulation piétonne et cycle. Estimée à environ 1 Million d'euros, son financement devra être assuré par la Région voire le Département, Marne et Gondoire et l'Aménageur de la ZAC du Centre-Bourg, c'est un élément essentiel pour la liaison entre les différentes parties de la commune qui a été largement détériorée par la réalisation de la RD 934, véritable voie rapide qui divise la commune en deux parties Nord-Sud et dont le seul passage existant est un « misérable pont » sur l'ancienne RD35, « pont sans trottoir ».

L'OAP n°1 permettra de pallier ce manque de prévisions datant des années 1960, le PLU actuel

permet de réparer toutes ces « agressions » du passé.

Pour les recommandations faites, certaines sont déjà à l'étude par suite de la ratification en 2023 pour 5 ans du « Plan Local des Mobilités » (PLM) établi par le SIEMU sur les trois agglomérations, CAMG, Val d'Europe, Val Briard. Ce « PLM » intègre la loi LOM.

Un certain nombre de problèmes signalés sont bien identifiés et la commune y remédiera avec le service technique de la CAMG qui intervient depuis de nombreuses années sur la zone économique de la Courtilière pour requalifier les voies, les espaces verts, les liaisons douces ...

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je confirme que le problème signalé est bien identifié et que la commune y remédiera avec le service technique de la CAMG.*

## **2. Récapitulatif des réponses des Personnes Publiques Associées au 18 décembre 2024 :**

### **2.1. Courrier du Sous-Préfet de Torcy**

Le Sous-Préfet de Torcy **émet un avis défavorable** pour les raisons suivantes :

- Les éléments présentés ne démontrent pas totalement la compatibilité au SCoT, en particulier concernant l'augmentation de 10 % des densités humaine et des espaces d'habitat, mais également concernant **la densité moyenne communale de 40 logements/ha pour** les logements neuf, et enfin concernant les extensions ;
- Le **projet de PLU doit clarifier son projet en matière d'habitat**, notamment au travers de mesures permettant la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que le respect de 25 % de logements sociaux ;
- Le cadran Nord-Est du « carré de l'Esplanade » représente une extension incompatible avec le SCoT et doit être préservé de l'urbanisation ;
- Diverses thématiques demandent des compléments ou des corrections pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Ce courrier du Sous-Préfet correspond à l'avis demandé sur la première version de la révision du PLU. Cet avis a été annulé et remplacé par l'avis émis par la DDT le 29 octobre 2024.

Le courrier visé ne fait donc pas partie du dossier d'enquête publique, et ne porte pas sur le projet objet de cette enquête. Il ne doit pas être pris en compte.

Les réponses aux observations maintenues par M. le Sous-Préfet dans son avis du 29 octobre 2024 sont exposées ci-dessous à la rubrique 2.10.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

*Désolé mais ce courrier m'a bien été remis par le service de l'urbanisme de Saint-Thibault-des-Vignes, au début de l'enquête publique, même si la position de l'Etat a effectivement évolué passant d'un avis défavorable à un avis avec réserve le 29 octobre 2024. (Cf ci-dessous à la rubrique 2.10)*

### **2.2. L'Architecte des Bâtiments de France :**

L'ABF indique que l'OAP N°4 interfère avec un Monument Historique (l'église) et ses abords, de plus, l'intention d'aménagement concerne le centre de la commune avec la Mairie et sa place, le château et son parc. Il est demandé :

- pour sa mise en valeur (et non pas pour « *renforcer sa protection* »), que l'église apparaisse comme étant en « *articulation* » entre la place à réaménager et l'entrée du parc,
- dans ce dispositif, le passage couvert sur pilotis n'est pas opportun car au milieu du dispositif ; entre la Mairie actuelle et l'église, un large accès public est à prévoir,
- l'hémicycle formé par les arbres devant le château (côté sud) doit apparaître comme étant hors de l'emprise constructible,

- symboliser un écran végétal entre le château et le parking, - faire apparaître que le mur de clôture est conservé, réparé et adapté (accès et percées visuelles).

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les observations de l'ABF seront prises en compte, dans le cadre de la définition finale et plus fine du projet. Nous pouvons confirmer que les structures sur pilotis évoquées seront exclues. Le développement de ce projet s'est fait depuis sa genèse en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, et le projet final, validé par un permis de construire sera soumis à leur accord conforme. Une réunion de travail sur le sujet est d'ores et déjà prévue en janvier 2025.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je recommande que les observations de l'ABF soient prises en compte, dans le cadre de la définition finale du projet.*

### 2.3. Courrier de la Région Ile-de-France

La Région Ile-de-France confirme que les objectifs et les orientations du PLU sont conformes au SDRIF de 2013. Les observations liées aux risques sur la biodiversité sont :

- La densification de la partie Sud de l'OAP 1 ;
- L'OAP 5 ;
- L'OAP 7 par la proximité du ru de la Gondoire.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune prend note des observations de la Région.

En lien avec les réponses apportées par ailleurs, la Commune souhaite rassurer la Région sur l'aspect biodiversité. L'OAP n°1 est imprégnée de cette dimension et permettra à la fois de limiter l'artificialisation des sols potentielle, et d'intégrer les nouvelles normes environnementales dans les aménagements projet. C'est la Butte des Glases que la Commune veut préserver vu son caractère naturel. Cette zone de l'OAP a, de plus, une nécessité de requalification, de renaturation des espaces délaissés (jardins de week-end, achats intempestifs, occupations illicites, invasion répétée des taillis par des populations en déshérence... Cette zone est totalement dirigée vers des constructions individuelles et des créations d'espaces verts, placettes végétalisées, de toute une trame verte reliant la Commune voisine de Gouvernes, les chemins des Pépins, des Pierris des Frênes et la future passerelle sur la RD934 et les raccordant sur la Vallée de la Gondoire et à la Ferme.

Même constat pour l'OAP n°5, où la prise en compte des études Loi Barnier et de l'ensemble des études préalables aux opérations projetées conduiront la définition finale du principe d'aménagement. L'OAP n°5 est un projet commun entre l'Etat, la Région propriétaire de 12ha, du département, de la CAMG et de la Commune.

C'est un projet évolutif dont la Commune a fixé les grandes lignes, mais l'Etat exige une conclusion rapide du projet.

Pour ce qui concerne l'OAP n°7, la Commune confirme que l'aménagement prévu longe le ru,

mais en reste à bonne distance. La Commune respectera les bandes de recul réglementaire, mais au-delà s'engage à préserver et à valoriser le ru et ses abords dans le projet d'aménagement. La réglementation prévoit en effet un recul de 7m, alors que l'aménagement proposé s'inscrit au minimum à 10m du ru, lui préservant un écrin supplémentaire.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je note avec satisfaction que la commune s'engage à respecter la biodiversité, en particulier les bandes de recul réglementaire et à préserver et à valoriser le ru et ses abords.*

#### **2.4. Courrier de l'Agence Régionale de Santé (ARS)**

L'ARS apprécie la mise en place de nombreux indicateurs de suivi liés aux thématiques de la biodiversité, les milieux naturels, les ressources naturelles, les risques et la qualité de vie. Cependant l'ARS regrette l'absence d'études détaillées sur les nuisances sonores et atmosphériques ainsi que les mesures d'aménagement contre les pollutions pour la protection des logements dont la majorité sont près des axes routiers.

#### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune prend note de ces observations et propose d'intégrer, l'étude du bruit de la CAMG en annexe du PLU, et de rappeler sa compatibilité avec le PCAET de Marne et Gondoire.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je recommande effectivement que commune intègre l'étude du bruit en annexe du PLU et rappelle sa compatibilité avec le PCAET de Marne et Gondoire.*

#### **2.5. Courrier de Seine-et-Marne environnement**

Seine-et-Marne Environnement informe que la réglementation concernant les clôtures en zones naturelles a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent :

- être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m,
- n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune,
- être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné.

Seine-et-Marne Environnement demande de mettre à jour les cartes et données liées aux zones humides. Il est communiqué des sites web pour avoir accès aux données nécessaires. Elle demande également l'ajout de la liste des espèces invasives à proscrire (liste communiquée).

#### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune prend note de ces observations et s'engage à les intégrer pleinement dans son PLU. La Commune modifiera son règlement afin de prendre en compte les évolutions relatives aux clôtures en zone naturelle et les cartes relatives aux enveloppes de zones humides et aux cours

d'eau seront effectivement mise à jour et corrigées. La liste des espèces invasives à proscrire sera intégrée dans les annexes du document.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je note avec satisfaction que la commune s'engage à modifier son règlement afin de prendre en compte les évolutions relatives aux clôtures en zone naturelle et que les cartes relatives aux enveloppes de zones humides et aux cours d'eau seront effectivement mise à jour.*

## **2.6. Courrier du département de Seine-et-Marne**

Le département de Seine-et-Marne donne un avis favorable sous condition de rajouts ou rectifications de données techniques.

### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune prend note de l'ensemble des observations. Une partie des ajouts et rectifications sera prise en compte dans le document final.

La Commune s'engage notamment à corriger le plan de zonage afin de prendre en remarque sur les emplacements réservés RERV, impactant le foncier départemental, ils seront rectifiés.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je me réjouis de savoir que la commune s'engage à corriger le plan de zonage pour prendre en compte les emplacements réservés.*

## **2.7. Courrier d'HAROPA PORT de Paris**

HAROPA PORT de Paris demande à M. le maire d'augmenter significativement la hauteur des silos et bâtiments) :

- 17 m pour les bâtiments au lieu de 15 initialement ;
- 20 à 25 m pour les silos.

### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Face à l'enjeu majeur de la transition écologique, et car le site est propice au développement du trafic fluvial, la Commune souhaite pouvoir donner une suite favorable à cette demande afin de ne pas pénaliser les perspectives du site, et plus généralement les modes alternatifs de transports.

En lien avec les autres observations, et notamment celle de RTE, la Commune s'engage à modifier les règles du PLU relatives aux hauteurs des bâtiments relatifs aux services publics d'intérêt collectifs.

Sur ce thème, la Commune souhaite également intégrer les observations reçues par le SIETREM, le syndicat qui gère la collecte et la valorisation des déchets pour le compte de 31 communes. Le SIETREM avait transmis des observations en mai dernier lors de la première consultation PPA,

puis a saisi la Commune d'une relance en date du 5 décembre, durant l'enquête publique donc, mais par un courrier simple, non rattaché à la dite-enquête publique et qui n'a pu être pris en compte par le Commissaire-Enquêteur.

**Objet : Lettre d'intention relative aux prescriptions du PLU de St-Thibault-des-Vignes vis-à-vis du projet de modernisation de l'Unité de Valorisation Énergétique de St-Thibault-des-Vignes**

*Affaire suivie par Lydie VINCENT*

**Monsieur le Maire,**

**Dans le cadre du renouvellement du contrat de délégation de l'Unité de Valorisation Énergétique (UVE) située sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, le SIETREM, en étroite collaboration avec son Assistant d Maîtrise d'Ouvrage SAGE Engineering, a réalisé une étude concernant le devenir de l'UVE. Le scénario pressenti d'évolution implique la réalisation de travaux d'envergure de rénovation du site.**

**Le présent courrier a pour objectif de vous exposer le contexte du projet ainsi que de mettre en avant les articles du PLU en vigueur qui, à notre lecture, nécessiteraient une rédaction assouplie afin d'assurer une continuité du service public de traitement des déchets.**

**Les évolutions techniques envisagées par le SIETREM répondent aux principaux objectifs suivants :**

**Garantir la pérennité de l'UVE pour les années futures en renouvelant une partie importante du patrimoine arrivant en fin de vie ;**

- Augmenter la capacité de traitement du site afin de traiter les futurs gisements du syndicat et de construire des partenariats avec le SIETOM 77 et le SYCTOM (pour la ville de Noisy-le-Grand) pour le traitement de leurs ordures ménagères résiduelles (OMR). Cette coopération est mise en œuvre afin de répondre aux besoins des territoires limitrophes (le SIETOM 77 n'ayant plus d'installation de traitement par suite d'un incendie) et compenser la raréfaction des exutoires franciliens ;
- Garantir au mieux la continuité du service de traitement et valorisation des déchets ménagers et assimilés, en particulier pendant la phase de travaux ;
- Garantir une exemplarité en matière de performance environnementales de l'UVE, notamment en réduisant ses impacts sur l'air. A ce titre, le SIETREM encourage les candidats à s'engager sur des niveaux de rejets atmosphériques plus performants que les seuils

règlementaires ;

- Optimiser les performances énergétiques de l'UVE, en maximisant sa production énergétique par une amélioration des équipements et du rendement global de l'installation ;
- Maîtriser le coût global du service, qui reste le principal objectif du syndicat, notamment par le traitement de tonnages extérieurs.

**Ce projet prévoit notamment le démantèlement et le remplacement de la ligne n°1 de traitement des déchets du site arrivant en fin de vie (mise en service en 1985). Il prévoit également l'augmentation de la capacité de traitement du site actuellement de 155 000 t/an à 215 000 t/an (déclaration d'intention du projet publiée le 22/02/2024).**

**Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le projet envisagé pourrait ne pas être compatible avec les prescriptions actuelles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à Saint-Thibault-des-Vignes. L'UVE occupe la parcelle AB 199, relevant de la zone « UEb »**

**En qualité de maître d'ouvrage et propriétaire des ouvrages, nous exprimons notre volonté de travailler conjointement avec vos services afin d'intégrer les contraintes futures de l'UVE dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Thibault-des-Vignes.**

Les études préliminaires au lancement de la procédure, ont notamment mis en lumière le point suivant :

- **Hauteur bâimentaire :**

Au sein l'article UE 10 « Hauteur maximale des constructions » du Règlement (pièce 5 du PLU), il est précisé que « *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.* »

**Or, cette hauteur de 15 mètres sera insuffisante pour la réalisation des nouveaux bâtiments nécessaires à l'implantation des nouveaux ouvrages. Le remplacement de la ligne 1 de traitement des déchets ainsi que l'augmentation de la capacité de traitement de l'UVE nécessitera très probablement une extension du bâtiment actuel accueillant les ensembles fours-chaudières à une hauteur proche de 35 mètres. A titre informatif, le bâtiment actuel, construit avant la promulgation de la 1<sup>e</sup> version du PLU, a une hauteur d'environ 32 mètres.**

Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaitons vous proposer d'intégrer la mention suivante :

*« En zone UEb, la hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif*

*nécessaires au fonctionnement des services publics (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) peut faire exception à cette limite de 15 mètres ».*

Il serait alors sans doute nécessaire de préciser dans les Dispositions générales du PLU la définition de ces équipements. Nous pourrions vous proposer par exemple : « *La définition d'Équipement d'intérêt collectif nécessaire au fonctionnement des services publics recouvre les « constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains dont le traitement des déchets. ».*

Le régime contractuel retenu pour le futur contrat d'exploitation étant une délégation de service public intégrant la conception et la réalisation des travaux de modernisation, les premières prescriptions concrètes du futur projet ne seront connues qu'au terme de la procédure de renouvellement de contrat, prévu à titre prévisionnel vers la mi-2025. A noter qu'au vu des études de détail nécessaires à réaliser par le futur délégataire, le dépôt de permis de construire ne sera pas réalisé avant mi-2026.

Restant à votre écoute, ainsi que l'ensemble des équipes du SIETREM, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

La Commune s'engage donc à prendre en compte cette observation et à modifier la règle de hauteur dans le secteur UEb, et d'une manière générale pour les infrastructures liées aux services publics d'intérêt collectif.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je recommande que la commune prenne en compte les observations d'HAROPA Ports de Paris et du SIETREM modifie la règle de hauteur dans le secteur UEb, et d'une manière générale pour les infrastructures liées aux services publics d'intérêt collectif.*

### **2.8. Courrier de la Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France**

La Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France **donne un avis défavorable** pour les raisons suivantes :

- absence dans le projet arrêté de révision du PLU d'un schéma des circulations des engins agricoles ;
- classement en EBC de parcelles valorisées par une activité agricole.

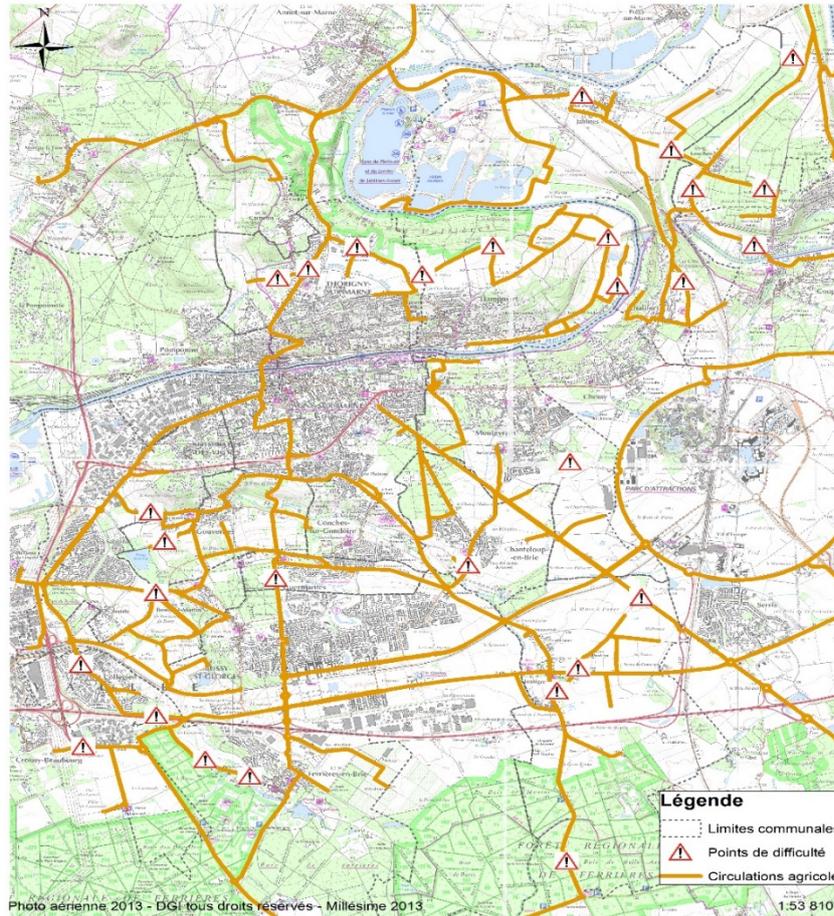
#### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La commune prend acte de l'avis mais ne souhaite pas modifier le plan de zonage. Les EBC supprimés sont compensés.

Concernant le schéma de circulations agricoles... La chambre d'agriculture est tout à fait au courant de la réalisation de ce schéma il y a une dizaine d'années par l'agglomération. Le document, ci-joint, sera effectivement joint au dossier du PLU.

**MARNEetGONDOIRE**  
communauté d'agglomération

### Circulations agricoles sur le territoire de Marne et Gondoire



A signaler, que sur la commune de Saint Thibault des Vignes, les déplacements se font principalement sur les Départementales RD418 et D35A. Un point de blocage est identifié devant la ferme de Saint Thibault pour la traversée des bovins mais sans solution viable pour limiter la vitesse puisque la route n'est pas droite et donc le département refuse la mise en place de bandes rugueuses ou de plateau surélevé.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je recommande de bien compenser les EBC supprimés et d'effectuer une concertation étroite de la commune avec l'exploitante concernée par le classement en EBC des parcelles agricoles situées à l'Ouest de l'A104.*

### **2.9. Courrier du Syndicat Intercommunal d'Études et des Mobilités Urbaines (SIEMU) de Marne-la-Vallée**

Le SIEMU émet un avis favorable car il estime que les questions des déplacements sont bien traitées dans le projet arrêté de révision du PLU, qu'ils s'accordent avec les réflexions du SIEMU et vont dans le sens d'une mobilité plus favorable aux modes alternatifs à la voiture. Néanmoins

il alerte la commune sur la non-conformité du ratio concernant les places de stationnement pour les bureaux : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> (prescription du PDUIF).

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La commune salue l'important travail du SIEMU et la richesse de son avis. La recommandation relative à la prise en compte des prescriptions de stationnement issues du PDUIF sera prise en compte et intégrée au futur règlement du PLU. Il est rappelé qu'un Plan Local des Mobilités (PLM) a été approuvé en 2023 sur les trois intercommunalités CAMG/Val d'Europe/Val Briard, et qu'un suivi rigoureux sera fait par un comité de pilotage créé à cet effet. Le PLM prend en compte la Loi LOM.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

*Je note avec satisfaction que la commune s'engage à respecter la recommandation relative aux prescriptions de stationnement issues du PDUIF.*

### 2.10. Courrier de la DDT/Seine et Marne

La DDT souligne le travail conséquent qui a été réalisé lors de l'élaboration du projet de PLU, **mais émet plusieurs réserves**. Il est demandé de les lever avant l'approbation définitive du projet :

- analyser les documents supérieurs intégrés par le SCoT (SDRIF, SRCE...),
- démontrer davantage la compatibilité avec le SCoT (moyenne de 40 logements/ha) ;
- l'extension prévue du cadran Nord-Est de l'esplanade est incompatible avec le SCoT ;
- améliorer davantage la protection des espaces agricoles et boisés ;
- ajouter les éléments concernant les mouvements de terrain ;
- respecter les normes du PDUIF pour le stationnement ;
- apporter des modifications au PADD pour les rendre conformes à la réglementation.

### Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Commune tient à rappeler que plusieurs réunions avec les services de la DDT ont été organisées entre la première et la seconde présentation du dossier. Des documents supra-communaux ont été validés pendant l'élaboration du PLU communal, et le document sera mis en cohérence et complété afin de les prendre en compte.

Éléments sur la compatibilité au SCoT/densité :

Il ne faut pas confondre la conformité, qui implique un rapport de stricte identité, avec la compatibilité, c'est-à-dire une non-contrariété.

Est conforme ce qui reproduit exactement, sans ajouter ni retrancher.

A l'inverse, est compatible ce qui permet la coexistence des deux documents sans que l'un soit la traduction de l'autre.

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise que le PLU est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT). Selon la jurisprudence bien établie, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge

administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier. Ce qui veut dire en d'autres termes qu'une marge de manœuvre doit être laissée dans le cadre de l'élaboration du PLU ; le SCoT ne peut être impératif, si ce n'est pour demander le respect des orientations qu'il fixe, mais non la conformité à des prescriptions qui nierait tout à la fois la nature du schéma et celle du rapport de compatibilité

Une simple contrariété à une orientation du SCoT ne suffit donc pas à établir l'incompatibilité avec un document qui doit s'apprécier globalement et dont les orientations propres doivent être conciliées non seulement entre elles mais avec le parti d'urbanisme qu'il appartient à la commune de retenir dans ce cadre, sans nécessité d'une adéquation parfaite point par point, orientation par orientation.

1/ S'agissant des projets d'urbanisation, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Marne et Gondoire dispose que les PLU devront justifier que ces projets ne vont pas à l'encontre des densités moyennes communales pour la production neuve de logements, qui est fixée à 40 logements par hectare pour Saint-Thibault, avec « *la possibilité de moduler cette densité suivant les secteurs, tant que la densité moyenne communale est respectée* »

La densité moyenne désigne le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale du projet d'aménagement.

Le DOO du SCoT précise que la densité moyenne n'a pas à être respectée sur chaque opération d'aménagement mais qu'elle constitue un chiffre à atteindre par commune.

L'OAP thématique du PLU sur la densité rappelle ces principes, en justifiant que le potentiel de densification est lié à la capacité des sites stratégiques sur lesquels des projets d'habitat et d'activités sont planifiés et dont la réalisation est faisable ; ces sites stratégiques faisant l'objet de 11 OAP sectorielles

Les OAP sectorielles précisent que la densité est de 39,5 logements par hectare pour l'OAP n° 1 et d'environ 40 logements par hectare pour l'OAP n° 2.

Cette densité prévue par le SCoT est modulée suivant les secteurs, afin de tenir de compte de la situation et des caractéristiques des sites concernés par l'OAP n° 3 (19 logements par hectare sur un site de 0,8 hectare), l'OAP n° 4 (73 logements par hectare sur un site d'environ 1,8 hectares), l'OAP n° 5 (32 logements par hectare concernant les terrains familiaux comprenant 24 emplacements composés de 48 places) et l'OAP n° 10 (93 logements par hectare sur un site d'environ 0,7 hectare).

Le rapport de présentation du PLU (partie II, cf. p. 83) fait ressortir que les programmes de logements atteignent ainsi globalement cette densité, concernant les OAP n° 1 à 5 et l'OAP n° 10, avec 41,15 logements par hectare (1000 logements construits sur une surface de 24,5 hectares environ).

Le PLU est donc compatible avec le SCoT.

2/ S'agissant de l'intensification de l'urbanisation, le SCoT relève que les PLU mettront en place les moyens pour tendre vers les objectifs de densification du SDRIF.

Le SDRIF prévoit ainsi un objectif d'accroissement minimal de 10 % à 15 % de la densité des espaces d'habitat identifiée en 2013, qui se calcule de la manière suivante :

Densité Hab. 2013 : (nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013) / (superficie des espaces d'habitat en 2013).

Densité Hab. 2030 : (nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013) / (superficie des espaces d'habitat en 2013).

Objectif : Densité Hab. 2030 > Densité Hab. 2013 (+10% ou +15%).

Le calcul de la densité d'habitat en 2030, qui est un potentiel théorique, nécessite ainsi :

- . De recenser le nombre de logements supplémentaires dans les espaces d'habitat de 2013 entre début 2014 et fin 2017, sur la base des déclarations au cadastre ;
- . D'estimer le nombre de logements supplémentaires potentiels dans les espaces d'habitat de 2013 sur la période 2018-2030 ;
- . D'estimer le nombre total potentiel de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013 ;

Cette méthode de calcul a bien été prise en compte par le PLU.

L'OAP densité du PLU et le rapport de présentation font ressortir que :

- . la superficie des espaces d'habitat en 2013 était de 132,6 hectares (avec 2370 logements) ;
- . la densité des espaces d'habitat en 2013 (logements / ha) était de 17,9, avec un objectif de densité, fixé par le SDRIF, à atteindre sur Saint-Thibault de 10 % ;
- . la densité des espaces d'habitat de 2013 à atteindre en 2030 est donc de 19,7 logements par hectare, en tenant compte de l'augmentation de 10 % ;
- . l'estimation de la densité des espaces d'habitat de 2013 en 2030 est de 21,2.

Le DOO du SCoT précise que pour les communes atteignant les seuils de densité fixés par le SDRIF, la démonstration ainsi faite dans le SCoT est suffisante pour démontrer l'effort de densification potentiellement mobilisable dans les communes.

Ce qui est le cas pour Saint-Thibault, le PLU étant donc compatible avec le SCoT.

Le même constat s'impose pour la densité humaine.

Il est demandé en effet au PLU d'estimer l'accroissement des capacités d'accueil de son territoire, en observant l'augmentation des densités humaines dans les espaces déjà urbanisés en 2013 et les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation, selon la méthode suivante :

Capacité ACC 2013 : (habitants + emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existants en 2013) / (Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existants en 2013)

Capacité ACC 2030 : (habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » prévus en 2030) / (Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » prévus en 2030)

Il est précisé que les espaces urbanisés existants sont dénommés à travers l'appellation d'« enveloppe urbaine de référence SCoT 2014 » et les espaces urbanisés au sens strict prévus sont qualifiés d'« enveloppe urbaine de référence en 2030 ».

Objectif : Capacité ACC 2030 > Capacité ACC 2013

Le calcul de la capacité d'accueil en 2030 nécessite d'estimer :

- . la superficie projetée de l'enveloppe urbaine de référence SCoT 2030 : addition de l'enveloppe urbaine 2014 du SCoT, des espaces consommés en extension entre 2014 et 2018 et des extensions prévues au DOO (à vocation résidentielle/mixte et économique) ;
- . le nombre d'habitants en 2030 dans l'enveloppe urbaine projetée de référence à 2030 : addition du nombre d'habitants en 2017 et du nombre d'habitants supplémentaires prévus pour 2030 ;
- . le nombre d'emplois dans l'enveloppe urbaine projetée de référence à 2030 : addition du nombre d'emplois en 2016 et de l'objectif de création d'emplois entre 2018 et 2030.

L'OAP densité du PLU et le rapport de présentation font ressortir que :

- . la surface de l'enveloppe urbaine de référence SCoT 2014 est de 249,6 ;
- . l'estimation de la capacité d'accueil en 2013, avec l'enveloppe urbaine de référence SCoT 2014 est de 40,8, avec une augmentation à atteindre de 10 %, c'est-à-dire un objectif à atteindre estimé à 44,9 ;
- . la densité humaine à atteindre dans l'enveloppe urbaine de référence SCoT 2014, en 2030, est de 45, ce qui est donc supérieur à l'objectif fixé par le SDRIF.

Pour ce qui concerne l'extension du Carré de l'Esplanade, qui fait l'objet de l'OAP n° 7 :

Le cadran nord-ouest est situé dans l'enveloppe urbaine délimitée par la carte 2 du DOO du SCOT, avec la possibilité d'intensifier l'urbanisation ; tandis que le cadran nord-est ne fait pas l'objet de principe d'aménagement. Le règlement écrit va être modifié et mis en cohérence avec le plan de zonage confirmant le classement du cadran Nord-Est en zone N, avec EBC sur les alignements boisés existants. La commune renvoie aux réponses apportées sur ce sujet.

La Commune s'engage à corriger les normes de stationnement en intégrant les prescriptions émises par le PDUIF.

Les Servitudes T4 et T7, fournies par la DGAC, seront intégrées aux annexes du PLU.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je recommande que la commune respecte la densité moyenne communale pour la production neuve de logements fixée par le SCoT soit 40 logements/hectares.*

*Je constate avec satisfaction que la commune modifiera le règlement écrit pour le cadran Nord-Est, ainsi que les normes de stationnement.*

*Je conseille une concertation étroite avec l'exploitante concernée par le classement en EBC des parcelles agricoles situées à l'Ouest de l'A104.*

### **2.11. Courrier de RTE**

RTE indique les ouvrages du réseau public et les lignes stratégiques traversant la commune et demande de joindre la liste en annexe du PLU. Il demande également le respect des servitudes en particulier dans l'OAP n°5 Ouest de l'A 104.

### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

L'avis sera pris en compte et les différentes servitudes respectées et reportées au document. Les modifications demandées sur le règlement seront également prises en compte. En lien avec les autres observations, et notamment celle de HAROPA PORT, la Commune s'engage à modifier les règles du PLU relatives aux hauteurs des bâtiments relatifs aux services publics d'intérêt collectifs.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je recommande que la commune modifie la règle de hauteur pour les infrastructures liées aux services publics d'intérêt collectif.*

### **2.12. Courrier d'EPAMARNE**

EPAMARNE demande de redéfinir les limites de l'OAP n°7 car le cadran Nord-Est **doit être maintenu en Espace Boisé Classé ouvert.**

#### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune a accepté la préservation du cadran Nord-Est qui sera rendu « non constructible ». Ce cadran est d'ores et déjà exclu de l'OAP n°7 qui ne concerne que le cadran Nord-Ouest. Il restera en zone N et affecté d'un classement partiel en espace boisé classé (EBC), pour préserver le « champ de vision » vers la plaine agricole de Saint Thibault-Gouvernes et de la ferme. Le document sera donc corrigé au niveau et l'observation (déjà) prise en compte.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je note avec satisfaction que la commune a suivi l'avis du public et d'EPAMARNE et a accepté la préservation du cadran Nord-Est qui sera rendu « non constructible ».*

### **2.13. Courrier de France Nature Environnement**

France Nature Environnement émet un **avis strictement défavorable** pour les raisons suivantes :

- les classifications des zones humides sont obsolètes ;
- le cours du ru Gondoire n'est pas matérialisé ;
- absence du tableau récapitulatif des EBC ;
- présence d'une scierie en zone naturelle ;
- l'OAP n°5 Ouest de l'A 104 se situe en zone naturelle ;
- l'OAP n°1 supprime la biodiversité.

#### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La carte et la classification des zones humides, ainsi que la matérialisation des cours d'eau sera corrigée afin d'être mise à jour. Même chose pour le dossier Loi Barnier qui sera intégré, et le projet de PLU et ses règlements écrits et graphiques seront mis en cohérence.

Le tableau récapitulatif des Espaces Boisés Classés n'est pas une obligation légale ou réglementaire, la commune considère suffisante leur mention dans le rapport de présentation.

Pour ce qui concerne la présence de la scierie en zone N, la commune se base sur la définition de la sous-destination de la destination « Exploitation agricole ou forestière », issue du Gridauh qui synthétise les destinations et sous destinations dans un tableau et qui respecte la modernisation des PLU d'avril 2017. A priori cette destination est en zone agricole ou naturelle/forestière. La commune souhaite maintenir cette définition.

L'avis reproche également au règlement le secteur Npe, en permettant les aménagements destinés au stationnement des camions et aires pour les transporteurs. La commune rappelle qu'afin d'être compatible au SCoT (carte 8 du DOO), il est nécessaire de permettre la création de la voie nouvelle dite « création d'une bretelle Ouest ». Infrastructure structurante pour le territoire de Marne et Gondoire. Rappelons que ce positionnement permet de réduire nettement l'empreinte carbone à l'échelle du territoire, dans la mesure où les véhicules sont actuellement dans le secteur de Meaux, impliquant des déplacements plus longs et plus coûteux.

Sur l'aménagement de l'OAP n°5, au sein d'une zone naturelle, il faut rappeler qu'il n'y a aucun corridor écologique fonctionnel. Néanmoins, les corridors à restaurer sont identifiés en zone N, avec EBC au plan de zonage au Nord-Ouest. Le règlement de l'OAP n°5 est composé de différentes sous zones N afin de s'adapter au territoire et minimiser les conséquences environnementales. Des études approfondies sont en cours sur la zone et seront annexées au PLU approuvé. Si un corridor est à restaurer, il peut suivre le tracé établi par la commune. Enfin la zone TFL est une extension du STECAL existant, afin d'être compatible au schéma départemental des gens du voyage ainsi qu'aux exigences au SCOT.

OAP n°1 : Ce secteur est identifié au SCoT comme zone d'extension à dominante résidentielle, elle est reprise dans le SDRIF-E arrêté. Se développer dans un espace restreint à l'échelle du territoire de Marne et Gondoire permet au contraire de limiter l'artificialisation des sols. Nous avons pris en compte avec attention les observations formulées par France Nature Environnement concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Thibault-des-Vignes et plus particulièrement sur l'OAP n°1 – ZAC Centre-Bourg, et souhaitons apporter les éléments de réponse suivants, en tenant compte des enjeux écologiques, de la préservation de la biodiversité et des besoins de développement harmonieux du territoire :

1. La situation existante et la nécessité d'une action publique : Il est important de rappeler que la situation environnementale actuelle sur le secteur de la ZAC Centre-Bourg, au cœur de l'urbanisation de Marne-la-Vallée, présente des phénomènes de mitage et de dégradation des milieux naturels. Une démonstration étayée de ces phénomènes a permis de constater la nécessité d'une action publique proactive pour maîtriser la destinée de cet espace, qui, bien qu'encore partiellement naturel, est exposé à une pression urbaine croissante. Cette prise en main par la collectivité est essentielle pour éviter une dégradation irréversible des écosystèmes locaux.

2. Travail d'investigation et de planification environnementale : L'opération d'aménagement de la ZAC Centre-Bourg s'appuie sur un important travail de séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) et des études de scénarios, permettant de définir les meilleures solutions pour concilier développement urbain et préservation de l'environnement. Ce processus a impliqué des études approfondies des impacts écologiques et des alternatives visant à limiter l'artificialisation des sols. Nous avons également veillé à intégrer ces éléments dans une logique de plan d'actions concret, avec des mesures de compensation et d'accompagnement adaptées, validées par les autorités compétentes (MRAe, CNPN, CODERST notamment).

3. Compensations écologiques et intégration des enjeux locaux : Nous avons obtenu les autorisations nécessaires et avons mené un travail d'investigation et de pédagogie salué par les

autorités, notamment en ce qui concerne les compensations environnementales. Ces dernières, tout en étant adaptées aux enjeux écologiques du territoire, ont été réfléchies dans une approche cohérente, avec un souci constant d'équilibre entre le développement urbain et la préservation de la biodiversité. Nous mettons un accent particulier sur la qualité des compensations, en visant à rester acteur de ces compensations et étant accompagné de prestataires compétents et reconnus tels que CDC Biodiversité.

4. La passerelle cyclo-piétonne : Nous partageons l'importance de la mobilité douce et comprenons l'enjeu majeur que représente la connexion des deux rives de la RD934 pour éviter la dépendance automobile. L'idée d'une passerelle cyclo-piétonne, bien qu'exprimée au conditionnel dans le fascicule des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), est bel et bien une priorité. Ce projet a été inscrit dans le schéma des aménagements cyclables porté par la CAMG. Des études seront lancées pour garantir la faisabilité technique et financière de la passerelle, en veillant à son intégration harmonieuse dans le paysage urbain et naturel.

5. Nuisances liées à la déviation de Lagny-sur-Marne : Concernant la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air en raison de la proximité de la déviation de Lagny-sur-Marne, nous comprenons les préoccupations soulevées. Une mise à jour de l'étude Air et santé menée dans le cadre de l'autorisation environnementale unique sera réalisée conformément à nos engagements pris pour évaluer précisément ces nuisances et définir des solutions concrètes de protection, telles que des écrans acoustiques et des aménagements paysagers pour limiter l'exposition. Le bien-être des futurs habitants est une priorité, et des actions adaptées seront prises pour garantir un cadre de vie sain. Conclusion : Le projet de la ZAC Centre-Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes s'inscrit dans une logique de développement durable et responsable. Nous restons pleinement engagés dans une démarche de concertation et d'amélioration continue pour répondre aux enjeux environnementaux, tout en répondant aux besoins de la commune en termes d'aménagement et de logement. L'action publique engagée a permis de poser les bases d'un développement harmonieux, et nous continuerons à travailler de manière étroite avec les parties prenantes, pour faire de ce projet un modèle d'urbanisme respectueux de l'environnement.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je recommande que la commune corrige la carte et la classification des zones humides ainsi que la matérialisation des cours d'eau. Je me réjouis que le dossier Loi Barnier soit intégré, et le projet de PLU et ses règlements écrits et graphiques mis en cohérence.*

**2.14. Mail d'Aménagement 77**

Aménagement 77 indique une incohérence dans le plan de zonage sur l'aspect des zones d'espaces verts protégés dans la ZAC Centre Bourg qui recouvre une future voirie de bouclage (secteur des Glases). Il propose de le supprimer.

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. L'observation sera prise en compte et le plan de zonage corrigé en conséquence. La commune rappelle toutefois que cette liaison pourra être traitée en liaison douce et non en voirie.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je prends acte de la correction de cette erreur matérielle.*

### **2.15. Courrier de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne**

Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) de Seine-et-Marne **maintient sa réserve** portant sur la stratégie du développement commercial et propose de mieux structurer l'armature commerciale de certaines OAP. La CCI Seine-et-Marne demande de retravailler :

-Les OAP 1, 4 et 9 ;

-Le PADD afin d'intégrer dans l'axe 3 (au sein des défis et au schéma synthétique), la création de deux nouvelles polarités commerciales, l'une au cœur de la ZAC Centre-bourg et l'autre sur le secteur du garage Citroën afin d'assurer une cohérence entre les pièces du PLU.

#### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune prend note des observations de la CCI.

La Commune tiendra compte du développement commercial. Les OAP n°1 et 4 sont voisines et connaîtrons un développement commun (Place marchande sur l'OAP n°1 en bout de la Rue de Torcy – commerces de proximité). Il faudra veiller à ce que ces nouveaux commerces ne viennent pas contrarier les commerces existants Place de l'Église, les services existants, mais aussi la zone de restauration Rue des Vergers, et la zone commerciale de la Courtillière.

La Commune dispose de deux zones commerciales (Courtillière et Place Monet) qu'il faut préserver : ce sont des pôles attractifs et multi-activités.

La commune se doit d'en préserver l'équilibre. Elle y est aidée par la SEM dite « La Foncière » sous l'autorité d'AM77 et de la CAMG, afin de surveiller les mutations et les changements d'activités, et dans l'objectif d'assurer une offre économique et commerciale répondant aux besoins, complémentaire et non-concurrentielle de l'existante.

La Commune s'engage à corriger les normes de stationnement pour assurer leur compatibilité à celles prescrites par le PDUIF.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

*Je prends acte de la correction des normes de stationnement pour assurer leur compatibilité à celles prescrites par le PDUIF.*

### **2.16. Décision de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire**

La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CMAG) émet dans sa décision du 14 octobre 2024, plusieurs remarques et demandes de corrections ou d'ajouts concernant :

- la compatibilité avec le SCoT de la CMAG ;
- le règlement écrit ;
- la loi Barnier A 104 ;
- le règlement graphique.

#### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Le dossier Loi Barnier A104 sera intégré en totalité au projet de PLU

**La Commune renvoie aux réponses apportées sur la compatibilité au SCoT dans la réponse**

## 2.10 (DDT de Seine et Marne)

### Avis du commissaire-enquêteur :

*J'insiste pour que le PLU soit compatible avec le SCoT de Marne et Gondoire et me réjouis que le dossier Loi Barnier soit intégré, et le projet de PLU et ses règlements écrits et graphiques mis en cohérence.*

### **2.17. Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) **émet un avis défavorable** au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'OAP n°5, compte tenu de l'incohérence entre les projets programmés et le zonage proposé. Elle estime que l'OAP 5 ne tient pas suffisamment compte des enjeux environnementaux identifiés sur ce secteur. En dehors de l'OAP elle rend également un avis défavorable au secteur Ne.

Toutefois elle rend un avis favorable aux STECAL Nv et Nt.

### **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Pour rappel, selon l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche, le SCoT de Marne et Gondoire fait écran entre le PLU et la CDPENAF, la CDPENAF n'a donc pas à être consultée sur la révision du PLU de Saint Thibault des Vignes. Néanmoins, la CDPENAF est consultée lorsqu'il s'agit de la création d'un STECAL. En l'espèce, elle valide leurs créations.

La Commune prend note des observations de la CDPENAF, mais veut rappeler que les espaces concernés par l'OAP n°5 étaient une zone de « non-droit » qui n'a jamais été dévolue à l'agriculture. Il y avait un EBC de compensation créée par EPAMARNE dans les années 1980, qui était couvert de taillis et occupé dans les années 2010 par 900 familles Roms pendant plusieurs mois.

En 2024, L'Etat a annoncé à la Commune et à la CAMG qu'il serait maître d'ouvrage d'un projet de ferme photovoltaïque ou agro-photovoltaïque, sur 22 hectares.

La Commune et la CAMG ont ainsi revu toute la définition de l'OAP n° 5, pour aménager cette zone en fonction d'impératifs économiques (voirie d'accès depuis la A104 vers la ZAE de la Courtillière), des besoins de locaux d'activités de traitement des déchets par la proximité du SIETREM, de préservation des zones humides potentielles (l'Etat fera une étude Loi sur l'eau), de redéployer l'espace boisé originel sur la zone et notamment sur toute la partie Ouest et Nord de l'A104, et dans la continuité de l'aire d'accueil existante.

Par la multiplication des activités accueillies sur cet « Ouest A 104 », le site sera revalorisé et protégé des nuisances actuelles (dépôts sauvages, pollution, etc..) par des clôtures et des caméras de surveillance. Cette zone qui représente environ 40 ha ne peut être laissée sans aménagement. Ce projet réfléchi est la conclusion de possibilités offertes par cette zone, intermédiaire entre l'île de loisirs de Torcy et l'A104.

Il faudra être vigilant sur la destination que compte donner la Région Ile de France sur les 12 ha lui appartenant. Il convient de réserver du foncier pour anticiper les problématiques liées à l'évolution des modes de transports : une zone de covoiturage, de transports collectifs express

entre Paris, Marne la Vallée et l'Aéroport de Roissy CDG ? (nécessité de gérer la circulation automobile entre ces trois destinations, et objectif de décarbonation des transports : TCSP, GNV/hydrogène...).

La zone Npe a vocation à accueillir un parc photovoltaïque avec éco-pâturage, ainsi que les aménagements et installations qui sont liés à son exploitation. Les panneaux, qui seront installés sur pilotis, sont compatibles avec le caractère naturel de la zone. Et la zone Npe présente une taille limitée, ce qui limite fortement la constructibilité et les emprises possibles.

La zone Nelec correspond au secteur traversé, du nord au sud, par les lignes électriques à haute tension ; cette zone ne fait donc pas l'objet, du fait de cette contrainte, entre autres, de principe d'aménagement.

La zone Ne a vocation à recevoir un équipement d'intérêt régional dont la nature n'est pas encore définie à ce jour et sera précisée ultérieurement.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres, avec une emprise au sol fixée à 25 % de l'unité foncière.

*Avis du commissaire-enquêteur :*

*Je recommande une concertation étroite de la commune avec l'exploitante concernée par le classement en EBC des parcelles agricoles situées à l'Ouest de l'A104.*

### ***3. Questions posées par l'enquêteur :***

**Question n°1 : La commune a-t-elle l'intention de démontrer la compatibilité du projet au SCOT, notamment en matière de densité humaine, notamment dans l'OAP n°4 ?**

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La commune a l'intention de faire respecter dans son PLU, pour les projets d'urbanisation, la densité moyenne communale pour la production neuve de logements fixée par le SCoT soit 40 logements/hectares. Toutefois, un des objectifs de la commune a été de faire admettre que la densité à l'hectare ne soit plus appliquée par opération, mais soit une définition globale sur la commune, ce qui permet de gérer la densité par opération, par OAP, en fonction des zones de la commune concernées : zone à habitat collectif, zone à habitat individuelle, centres urbains, ....

La Commune renvoie à la réponse apportée sur la compatibilité au SCoT dans la réponse 2.10 (DDT de Seine et Marne)

La Commune renvoie également à la réponse spécifique apportée sur le thème « OAP n°4 » qui explicite l'historique, le contexte et présente les dernières données du projet.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je recommande que la commune respecte la densité moyenne communale pour la production neuve de logements fixée par le SCoT soit 40 logements/hectares. Souhait de la majorité du public rencontré.*

**Question n° 2 : La commune peut-elle mieux expliciter son projet en matière d'habitat, notamment en matière de mixité sociale ?**

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Elle est toujours présente dans les objectifs de la Commune en respectant la loi SRU (25% de logements sociaux). La commune, depuis 2022, a atteint le seuil de 27,6 % de logements sociaux répondant ainsi à la loi SRU, ce qui l'a exempté d'une pénalité de 37 000€. Il est à noter qu'en 2020, le taux était de 22,6%. Dans la période 2019-2021, la commune a construit 337 logements dont 185 sociaux. La répartition s'opère sur tout le territoire communal en fonction des zones déjà urbanisées et des zones à venir :

- Place de l'Église : 24 logements sociaux dans un environnement de logements en accession.
- Programme LNC Rue de Torcy : 45 logements dont 17 en LLI (logements intermédiaires, bailleur = 1001vies)
- Chemin de la Tête Noire : 82 logements dont 68 logements sociaux
- Rue de Lagny – Rue des Coutures : 22 logements en accession (8 logements collectifs – 14 maisons individuelles)

Au total ce sont donc 109 logements sociaux qui sont en cours de réalisation pour 197 logements en accession, soit un ratio de 35,6%, nettement supérieur à l'objectif de 25% fixés par la Loi SRU. La commune recherchera l'équilibre social/accession qui sera entre 25% et 30% avec une large diffusion sur toute la commune sachant que sur le vieux-bourg l'équilibre sera égal ou inférieur à 25% (maisons individuelles privilégiées), l'équilibre global s'opèrera sur l'OAPn°1-ZAC du Centre-Bourg.

Dans tous les programmes, il est institué un local résidentiel qui est mis à disposition. C'est la Commune qui le gèrera et il servira de lieu d'échanges avec les résidents (réunions de locataires/bailleurs, réunions de copropriétaires/syndic, mais aussi permanence services communaux (CCAS, service logements, relations communes avec bailleurs et copropriétaires, mise à disposition pour rencontres familiales, anniversaires, ...).

Il convient également de souligner la politique communale en direction des plus fragiles : E.V.S., seniors, navettes, voyages, accompagnements des familles, séjours d'été, contrats éducatifs, jobs d'été, SIJ, ville amie des enfants, CME-CMJ-CMA, politique périscolaire, ... etc.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je constate avec satisfaction que la commune, depuis 2022, a atteint le seuil de 27,6 % de logements sociaux répondant ainsi à la loi SRU*

**Question n° 3 : La commune a-t-elle l'intention de poursuivre son projet d'extension du cadran Nord-Est du « carré de l'esplanade » ?****Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

La Commune s'engage à protéger le cadran Nord-Est de toute constructibilité, et repassera le secteur en zone N, affecté partiellement d'un EBC. La Commune corrigera les erreurs matérielles présentes, et mettra en cohérence l'ensemble des documents : OAP n°7, règlement écrit et plan de zonage.

La commune souffre de la séparation de deux pôles urbains (Sablons et Vieux-bourg) par des espaces naturels (rû, bois) et la ferme laitière qui est totalement « protégée ».

Les quatre cadrans créés à l'origine de la ZAC des Sablons (4 x 1ha) accentuaient cette séparation. La zone d'activités de l'Esplanade a accentué aussi cette séparation. La commune « souffre » toujours de ce fait « géographique » et qu'elle veut le résorber au mieux, d'où l'aménagement de deux cadrans :

- Sud-Ouest : Les concessions automobiles
- Sud-Est : Destiné aux sports, aux sports pour tous. Cadre « vert » où la Commune n'a pas donné suite aux souhaits d'EpaMarne de le rendre constructible.
- Nord-Ouest : L'Hôtel OAP n°7. C'est un projet d'EPAMARNE que la Commune a accepté moyennant la préservation du cadran Nord-Est qui est rendu « non constructible ».
- Nord-Est : La commune a l'intention de protéger cette partie de toute constructibilité, en compatibilité avec le SCoT : il restera en zone N pour préserver le « champ de vision » vers la plaine agricole de Saint Thibault-Gouvernes et de la ferme.

Ainsi la répartition sur les quatre cadrans est bien déterminée et fait que tout le côté Ouest de l'Avenue Saint Germain des Noyers est aménagée et assure la continuité bâtie. Le côté Est de l'avenue est préservé par des espaces naturels protégés ou réservés au sport de plein air.

Les règles d'aménagement, ont largement évoluées au cours de décennies. « La ville se reconstruit sur elle-même » tout en respectant la végétalisation, le verdissement de la ville, selon le concept que nous défendons de « la campagne à la ville », concept qui est largement développé dans l'OAP n°1.

Il est à noter que depuis les deux cadrans « verts » de l'Esplanade le réseau des liaisons douces (piétons et cycles) peuvent rejoindre en toute sécurité l'OAP n°1 – Butte des Glases, des Clayes, et par la future passerelle sur la RD934, la zone des Redars.

Tous ces aménagements, ces liaisons douces sont largement intégrées au PLU actuel. Voir toutes les liaisons piétonnes et cycles dans les OAP n°2, n°3, n°4, entre Rue de Lagny, Rue des Coutures, Rue des Foures et Rue de la Sente Verte.

C'est un tout qui ne peut être réalisé que par un partenariat fort entre la Commune et ses partenaires privés.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

*Je constate avec satisfaction que la commune s'engage à protéger le cadran Nord-Est de toute constructibilité, et repassera le secteur en zone N, affecté partiellement d'un EBC. Je note également que la commune corrigera les erreurs matérielles présentes, et mettra en cohérence l'ensemble des documents : OAP n°7, règlement écrit et plan de zonage, vœu de certains PPA et du public.*

**Question n° 4 : La commune a-t-elle l'intention de maintenir l'OAP n°1 au Sud de la RD 934 ou de réduire le périmètre de la zone 1 Aub et de l'OAP n° 1 ?**

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Non, sans conteste.

La Commune renvoie à la réponse apportée à l'observation n°35.

La commune développe ce secteur d'extension à dominante résidentielle dans un espace restreint pour limiter l'artificialisation des sols, en toute compatibilité avec le SCoT dans un esprit de planification et d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

Projet initié depuis 2006 par la Commune pour lutter contre l'implantation « clandestine » des gens du voyage, les friches issues de tous les layons existants (terrains tout en longueur dans le sens de la pente des collines (Glases-Redars), des terrains classés en N (terrains de week-end) plus entretenus par leurs propriétaires au fil des successions....

D'où : Notre projet MOUS en 2008.

Notre projet de ZAC sur 28 ha dont seulement 16 sont urbanisés, 12 réservés à la Trame Verte et Bleue.

650 logements sur 28 hectares soit une densité de 23,2 logts/ha (ou 40,6 logts/ha sur la partie urbanisée de 16 ha).

Ce sont ces programmes qui financent toute la ZAC du Centre-Bourg qui a été lourdement grevée par l'achat du foncier, des expropriations, des recours et de la révision des prix des revu à la hausse par le juge des expropriations.

L'OAP n°1 est multisites :

- Les Redars tournée vers le Nord, encadrée de la 934 et de la 418 dans le prolongement de la ZAC des Sablons (ZAE, zone de restauration, équipement public) est un site réservé à une urbanisation en priorité de logements collectifs.
- Dans le secteur « Les Glases », ce ne seront que des maisons individuelles de l'ordre de 90 unités avec l'aménagement des deux chemins existants – Pierris et Pépins, plus de 40 ans que les riverains attendent cela). Ces aménagements sont financièrement très lourds, répartis entre CAMG et AM77. Le chemin des Pierris est un axe fort dans le schéma des liaisons douces de la CAMG.

Le périmètre retenu pour l'emprise de la ZAC-OAP n°1 tient compte des constructions existantes qui ont été construites entre 1960 et 2006 selon les POS et PLU retenus. Les parcelles 'en creux » ont été intégrées dans la ZAC : cas des terrains de M. FALSETTI, cas des terrains du Groupe Saint Germain.

Les parcelles FALSETTI recevront une liaison entre Pierris et Pépins et une bouche de réseau d'eau potable pour l'incendie (défense).

Les parcelles du Groupe Saint Germain sont les dernières parcelles intégrées dans la ZAC à l'Ouest des Glases pour assurer un bouclage entre le chemin des Pierris et des Frènes, tous deux réhabilités. Ce propriétaire est globalement opposé à l'ensemble des projets municipaux.

La Butte des Glases mérite d'être valorisée : point de vue sur la vallée de la Gondoire, réaménagement de friches, création d'une ceinture verte, d'un projet régional de renaturation (vignes, vergers de haute tige). A cette fin, toutes les parcelles expropriables le sont. Elles ont été déterminées par le projet de ZAC et seront ménagées dans un objectif très qualitatif, le postulat étant que depuis la plaine et le ru de la Gondoire, la cime de la colline des Glases soit laissée en

cet état naturel, boisé, qu'aucune construction ne soit visible et c'est bien le cas signé par l'aménagement de ce site.

Dès l'origine du projet de l'OAP n°1, il fallait préserver toutes les parcelles libres, en zone N, laissées en friches, acquises par la communauté des gens du voyage avec certaines complicités notariales. A ce jour, un procès est en cours (Cour de Cassation) entre la Commune et une famille de gens du voyage (plus de 5 ans de procédure) alors que la Commune avait obtenu gain de cause en première instance. Le fait de figer toutes les parcelles possibles dans le périmètre de la ZAC évite tout problème de dérive et sera la seule solution réaliste et réalisable afin de mettre en valeur la Butte des Glases.

Donc il n'y aura pas de réduction de périmètre.

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je partage l'avis de la commune de Sain-Thibault-des Vignes sur la non-réduction du périmètre de l'OAP n° 1. Je confirme que le dossier de l'OAP n° 1 – ZAC du Centre-Bourg- lancé en 2006, a été concrétisé en 2008 par Aménagement 77, qui a développé le projet, l'a adapté au fur et à mesure aux règles de l'urbanisme qui ont évolué, et aux directives environnementales sans cesse renouvelées. La concrétisation de cette démarche a été « l'enquête générale environnementale » validée par une enquête publique et un arrêté préfectoral en 2022-2023.*

**Question n° 5 : La commune a-t-elle l'intention de maintenir l'OAP n°5 et de poursuivre son projet d'aménagement en y installant notamment l'aire des gens du voyage ?**

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Il y a une confusion dans la question du Commissaire-Enquêteur qui parle de l' « aire d'accueil ». L'emplacement choisi sur l'OAP n°5 est la conclusion de multiples démarches entreprises par la Commune dans le cadre de la MOUS de 2008.

D'autre part, depuis quelques années, la sédentarisation des familles de la communauté des gens du voyage est de la compétence de la CAMG qui doit répondre sur le Plan Départemental dirigé par M. le préfet.

Les terrains familiaux sont la troisième phase de notre MOUS communale où il convient d'offrir un accueil des familles encore dispersées sur la Commune dans un état sanitaire réglementaire (eau, électricité, réseaux d'assainissement), ce qui n'est absolument pas le cas pour plus d'une vingtaine de familles. Les remarques de l'association « GdV » occultent toute la politique menée par la commune depuis 2003 :

- 20 maisons sociales en 2015
- 2 maisons en accession en 2024
- Accompagnement scolaire des enfants (maternelles, élémentaires, collège, apprentissage à l'École des Compagnons du devoir à Saint Thibault).

Le positionnement des terrains familiaux sur l'OAP n°5 permettra de répondre aussi aux modes de vie de cette communauté ; à noter sur ce site, une aire d'accueil à occupation permanente de 30 caravanes, d'une aire de grand passage ouverte en période printanière. L'ensemble permettra d'accueillir ses différentes familles dans des conditions humaines et adaptées. La Commune renvoie également à la réponse apportée à l'association ANGVC (observation n°17).

L'OAP 5 doit se réaliser afin de pouvoir respecter le SCoT et le Schéma départemental des gens du voyage ainsi que le respect du taux de logement social. Cette OAP poursuit des objectifs économiques, d'habitat et d'environnement à l'échelle de l'Etat, de l'intercommunalité et de la commune. L'extension développement économique est prévue au SCoT. Et le projet le plus conséquent sur cette OAP n°5 (parc photovoltaïque) est porté par l'Etat via l'agence AGILE (Agence de l'Immobilier de l'Etat). AGILE a d'ores et déjà prévu les études adaptées pour permettre l'implantation du parc photovoltaïque, la Commune renvoie également à la réponse apportée à AGILE (observation n°46) et à la CDPENAF (PPA 2.17).

Avis du commissaire-enquêteur :

*Je recommande que la commune respecte le SCoT et le Schéma départemental des gens du voyage ainsi que le respect du taux de logement social.*

Pour rappel l'essentiel des observations du public porte sur **la densité et le nombre de constructions** par rapport au niveau d'équipement de la Commune d'une part (la compatibilité du projet de révision du PLU avec le SCoT de la CMAG) et **l'OAP n°4** d'autre part.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'une autre partie.

Au Perreux-sur-Marne, le 17 janvier 2025.

Le commissaire- enquêteur

Manuel GUILLAMO

