Département de Seine et Marne

# Commune de Saint-Thibault-des-Vignes

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION ALLÉGÉE

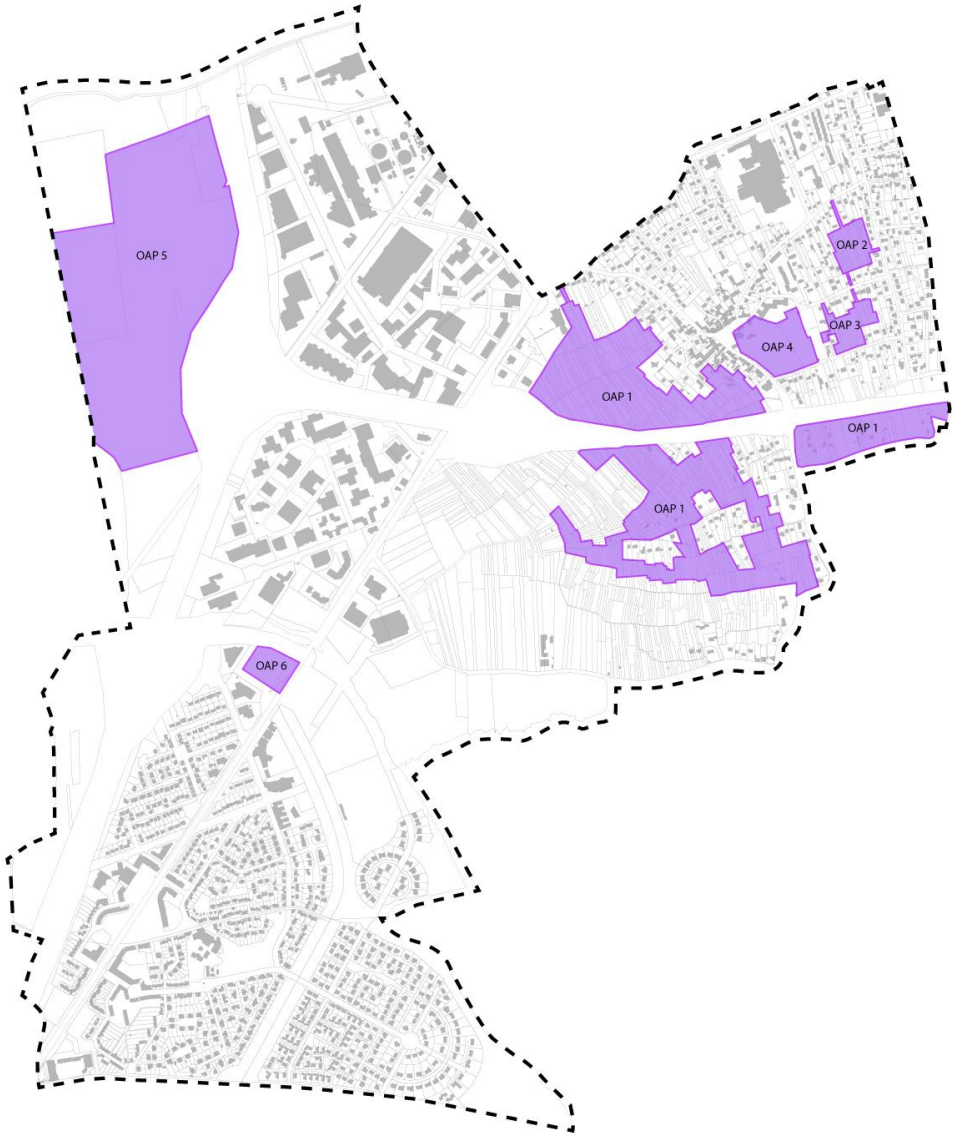
## Pièce n°4 :

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

| | |
|---|---|
| **Procédure** | Approbation |
| **Elaboration du PLU** | 20 avril 2007 |
| **Révision n°1** | 7 janvier 2015 |
| **Modification n°1** | 3 février 2017 |
| **Modification simplifiée** | 21 septembre 2018 |

# SOMMAIRE

**INTRODUCTION ..... 5**
**1. O.A.P. n°1 : ZAC Centre-bourg ..... 6**
**2. O.A.P. n°2 : Rue de Lagny ..... 9**
**3. O.A.P. n°3 : Chemin des Foures ..... 11**
**4. O.A.P. n°4 : Parc du château ..... 13**
**5. O.A.P. n°5 : Ouest A104 ..... 15**
**6. O.A.P. n°6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade » ..... 16**




# INTRODUCTION

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

Les OAP sont définies à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme : *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (…). Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».*

Six OAP ont été définies sur le territoire communal, à savoir :

- OAP n°1 : ZAC Centre-bourg ;
- OAP n°2 : Rue de Lagny ;
- OAP n°3 : Chemin des Foures ;
- OAP n°4 : Parc du Château ;
- OAP n°5 : Ouest A104 ;
- OAP n°6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade »

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Ces orientations s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT Marne Brosse et Gondoire.

# 1. O.A.P. n°1 : ZAC Centre-bourg

SCHEMA D'AMENAGEMENT

L'OAP n°1 porte sur le périmètre de la ZAC Centre Bourg, composée de trois secteurs : les Rédars à l'ouest du centre ancien, les Glases au sud de la départementale et les Clayes au sud-est du centre bourg, de l'autre côté de la départementale. Elle reprend les grands principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement (OA) du PLU de 2007.

Les grands enjeux qui sous-tendent l'aménagement des trois secteurs de la ZAC - les Redars, les Glases, et les Clayes - restent inchangés et sont les suivants :

- *répondre aux besoins exprimés en matière de logements et d'équipements en rééquilibrant les deux secteurs d'habitat ;*
- *assurer un développement cohérent en s'appuyant sur la topographie, le tissu urbain et les tracés existants et les éléments structurants du paysage ;*
- *mettre en valeur l'identité de bourg depuis les points de vue remarquables ;*
- *mettre un terme aux occupations illégales ;*
- *contrôler et endiguer le mitage sur le secteur des Glases, et le faire évoluer de manière maîtrisée en préservant ses qualités paysagères ;*
- *atténuer la forte coupure territoriale et les nuisances créées par le passage de la RD934 ;*
- *résoudre les difficultés de circulation et de stationnement à l'échelle élargie du centre-bourg ;*
- *assurer un bon confort d'usage et de circulation pour les piétons ;*
- *améliorer les conditions de logement pour tous les habitants, en régularisant certaines situations d'enclavement ou de desserte non satisfaisantes ;*
- *permettre des formes d'habitat semi-sédentaires dans des conditions urbaines et sanitaires satisfaisantes ;*
- *valoriser les vues sur le paysage lointain, sur la vallée de la Gondoire en particulier, et les perspectives internes.*

## Densité

L'OAP n°1 se situe sur un vaste espace « *voué à l'urbanisation* », dont la vocation est à dominante d'habitat, « *secteur à dominante pavillonnaire* » selon le SCoT Marne Brosse et Gondoire. Aussi l'OAP fixe des objectifs de densité minimale de 50 logements/ha pour l'ensemble de la ZAC, opération de plus de 2000 m².

Les îlots cessibles sur l'ensemble de la ZAC centre-bourg calculés conformément au DOO – Focus 1 page 103 du SCoT représentant 13 hectares, le nombre de logements à réaliser dans le périmètre de cette OAP est fixé à 650 logements minimum.

La densité variera selon la localisation des opérations. Plus l'on se rapproche du bourg et des équipements et transports qui lui sont liés, plus la densité sera forte. A l'inverse, les développements les plus au sud en limite des espaces naturels et agricoles, auront des densités plus faibles.

## Typologies de construction

S'inscrivant dans une logique d'extension du centre-bourg au travers de la ZAC éponyme, l'opération prévoit la réalisation d'un **programme mixte de logements** : logements collectifs et individuels, en accession et en locatif. La part de logement social sera d'un minimum de 30% du parc de logements créé, dont 20% minimum en PLAI et 25% maximum en PLS.

## Principe de traitement des espaces publics

### Secteur des Redars

- création d'une voie nouvelle de desserte du quartier reliant le centre culturel à la rue de Gouvernes, de capacité suffisante pour une desserte en transports en commun et un stationnement adaptés ;
- réaménagement et requalification du chemin des clos Saint-Pères pour permettre la circulation confortable et sécurisée des véhicules, des cycles et des piétons ;
- réaménagement des extrémités de la voie nouvelle en espaces publics multifonctionnels offrant de bonnes capacités de stationnement dans un cadre approprié: parking du centre culturel, intersection avec la rue de Gouvernes ;
- réalisation d'espaces publics intermédiaires (à l'intersection de la rue de Torcy, du sentier des Badrons et du sentier du Cantin) et création d'un parc urbain (au sud des Redars en liaison avec le traitement paysager de la RN 34) ;
- création d'un réseau de circulations douces dans le prolongement des voies en étoile du centre bourg (rue de Torcy, sentier des Badrons, chemin du champ des poules).

### Secteurs des Glases et des Clayes

- création d'une voie nouvelle depuis un espace public à aménager au sud du pont de la rue de Gouvernes à l'ouest sur le secteur des Glases, entre la rue de Gouvernes et le chemin des Pierris en prenant appui sur l'actuel sentier de Gouvernes ;
- création d'une voie nord/sud depuis la voie nouvelle située au nord, de direction est-ouest parallèle à la RD 934, vers le chemin des Pépins ;

- requalification des chemins des Pierris, des Pépins, pour permettre la circulation des véhicules, des piétons et des cycles dans des conditions appropriées ;
- aménagement d'un espace public d'entrée sud du bourg de St Thibault, au sud du pont de la rue de Gouvernes qui assure la desserte des Glases et des Clayes ;
- création de circulations douces favorisant la circulation transversale des piétons et cycles.

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

## Prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# 2. O.A.P. n°2 : Rue de Lagny

Ce secteur, situé à l'est du centre ancien dans un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire, s'inscrit au cœur d'un vaste îlot, délimité par la rue de Lagny, la rue de la Sente Verte et la rue des Coutures. Ce secteur offre l'opportunité de créer des logements bien situés sur la commune et d'améliorer le fonctionnement urbain par la création de nouvelles liaisons.
Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie d'« *espaces urbanisés à optimiser – vocation à dominante d'habitat* » sur la carte 3 du DOO du SCoT Marne Brosse et Gondoire.

## Densité

Constituant un secteur « *en renouvellement, c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine existante* », « *secteurs à dominante pavillonnaire* », au sens du focus 1 du DOO du SCoT, dans lequel les opérations attendues seront inférieures à 2000 m², la densité minimale est fixée à **35 logements à l'hectare**.

## Programme

Une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions à l'échelle du périmètre de cette OAP, tant dans le **type d'occupation** (locatif / accession) que dans la **taille des logements** (une dominante de petits logements pour les jeunes ménages, les personnes âgées et les personnes seules, qui font défaut aujourd'hui). Les logements pourront être de type maisons individuelles ou maisons de ville, ou petits immeubles collectifs.

Les îlots cessibles, une fois enlevés les voiries et espaces publics, calculés conformément au DOO – Focus 1 page 103 du SCoT représentent environ 1 hectare, le nombre de logements à réaliser dans le périmètre de cette OAP est fixé à environ 35 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux avec un minimum de 20% de PLAI et de 25% maximum de PLS.

## Principes d'aménagement

L'aménagement du site nécessitera la création de liaisons nouvelles piétonnes, cycles et/ou voitures : a minima l'une de direction nord-sud reliant la rue de Lagny à la rue des Coutures et l'autre de direction est-ouest reliant le cœur d'îlot à la rue de la Sente Verte.

Ces liaisons permettront d'améliorer les circulations vers les équipements notamment l'école et entre les quartiers d'habitations environnants, et favorisera l'usage des modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

Le parti pris d'aménagement devra conserver en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préserver les lignes de forces du site.

Un espace public, de type placette ou square sera créé au cœur de l'îlot.

## Prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

## PERIMETRE D'AMENAGEMENT OAP N°2

*Source : Agence KR*

# 3. O.A.P. n°3 : Chemin des Foures

Tout comme dans l'OAP précédente, ce secteur situé à l'est du centre ancien, est composé d'un vaste cœur d'îlot enclavé dans un quartier très résidentiel à dominante pavillonnaire. Compris entre la rue des Coutures, la rue de la Sente Verte et le chemin des Foures, il offre l'opportunité de créer des logements bien situés sur la commune tout en améliorant le fonctionnement urbain de la commune.
Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie d'« *espaces urbanisés à optimiser – vocation à dominante d'habitat* » sur la carte 3 du DOO du SCoT Marne Brosse et Gondoire.

## Densité

Constituant un secteur « *en renouvellement, c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine existante* », « *secteurs à dominante pavillonnaire* », au sens du focus 1 du DOO du SCoT, dans lequel les opérations attendues seront inférieures à 2000 m², la densité minimale est fixée à **35 logements à l'hectare**.

## Programme

Une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions à l'échelle du périmètre de cette OAP, tant dans le **type d'occupation** (locatif / accession) que dans la **taille des logements** (petits logements à destination des jeunes, des personnes âgées, des personnes seules). Les logements pourront être de types maisons individuelles ou maisons de ville, ou petits immeubles collectifs.

Les îlots cessibles, une fois enlevés les voiries et espaces publics, calculés conformément au DOO – Focus 1 page 103 du SCoT représentent environ 0,9 hectare, le nombre de logements à réaliser dans le périmètre de cette OAP est donc d'environ 30 logements, dont 30% de logements sociaux avec un minimum de 20% de PLAI et de 25% maximum de PLS.

## Principe d'aménagement

L'aménagement du site nécessitera la création d'une voie nouvelle de direction nord-sud reliant la rue des Coutures au chemin des Foures.

La nouvelle voie d'accès fait partiellement l'objet d'un emplacement réservé au PLU pour la création d'un columbarium, en continuité du cimetière.

Cette liaison pourra être complétée par une ou plusieurs sentes permettant d'améliorer les circulations vers les équipements et les quartiers d'habitations environnants, et de favoriser l'usage des modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

Le parti d'aménagement devra conserver en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préserver les lignes de forces du site.

## Prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

## PERIMETRE D'AMENAGEMENT OAP N°3

*Source : Agence KR*

# 4. O.A.P. n°4 : Parc du château

L'OAP n°4 concerne la propriété du château de Saint-Thibault-des-Vignes et son parc dont les qualités patrimoniales et paysagères méritent d'être préservées tout en y autorisant une certaine urbanisation compte tenu de sa localisation en centre bourg.
Le périmètre comporte déjà des constructions : le château et ses dépendances ainsi que l'église.
Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie d'« *espaces urbanisés à optimiser – vocation à dominante d'habitat* » sur la carte 3 du DOO du SCoT Marne Brosse et Gondoire.

Il s'agit d'un secteur «*en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante* » pouvant être qualifié de « *centralité de proximité* » au sens du DOO – Focus 1 du SCoT de Marne Brosse et Gondoire.

La commune entend optimiser ce secteur très central. Toutefois, ce site accueille le parc de la propriété du château, constituant un espace vert d'envergure, patrimonial et identitaire qu'il convient de préserver et mettre en valeur.

Il s'agit donc dans cette OAP d'encadrer l'urbanisation partielle de cette propriété en continuité avec la trame urbaine historique tout en préservant l'essentiel des masses boisées du parc.

## Densité

Les îlots cessibles, une fois enlevés le château et ses abords, les espaces publics et le parc paysager, calculés conformément au DOO – Focus 1 page 103 du SCoT, représentent environ 1,2 hectare.

Aussi, dans cette catégorie d'espace et sur cette superficie (inférieure à 2 hectares), le SCoT fixe une densité minimale à 60 logements à l'hectare, calculée à l'échelle de l'îlot, conformément au DOO – Focus 1 page 103 du SCoT.

Néanmoins, la commune souhaitant privilégier le renouvellement urbain et la densification dans les secteurs centraux, plutôt qu'en périphérie, la densité minimale y est fixée à **70 logements/ha**. Cet objectif est donc plus ambitieux que les orientations fixées par le SCoT.

## Programme

Ce site pourra accueillir en complément des équipements déjà existant, des programmes de logements accueillant des commerces à rez-de-chaussée et/ou des bureaux, équipements ou services, notamment le long de la rue de Gouvernes.

Pour les logements une **typologie variée** sera recherchée dans les programmes de constructions à l'échelle du périmètre de cette OAP, principalement en immeuble de petits collectifs, tant dans le **type d'occupation** (locatif / accession) que dans la **taille des logements** (petits logements à destination des jeunes, des personnes âgées, des personnes seules).

Le nombre de logements à réaliser dans le périmètre de cette OAP est donc d'environ 90 logements minimum, dont 30% de logements sociaux avec un minimum de 20% de PLAI et de 25% maximum de PLS.

## Principe d'aménagement

Les constructions devront participer de l'identité du centre-bourg dont la perception rappellera le rythme du paysage du tissu ancien. Les constructions seront desservies, soit directement par la rue de Gouvernes qui vient d'être réaménagée, soit à partir de voies nouvelles : au nord une voie créée sur les traces de la sente existante vers la rue des Coutures et une voie nord-sud reliant la rue de Lagny au chemin des Foures.

Ce nouveau maillage pourrait permettre la mise en sens unique partielle de la rue des Coutures facilitant ainsi la circulation des piétons.

Le cœur du parc du château, ainsi que les franges sud et est, seront entièrement préservés en espaces paysagés et arborés.

## Prise en compte environnementale

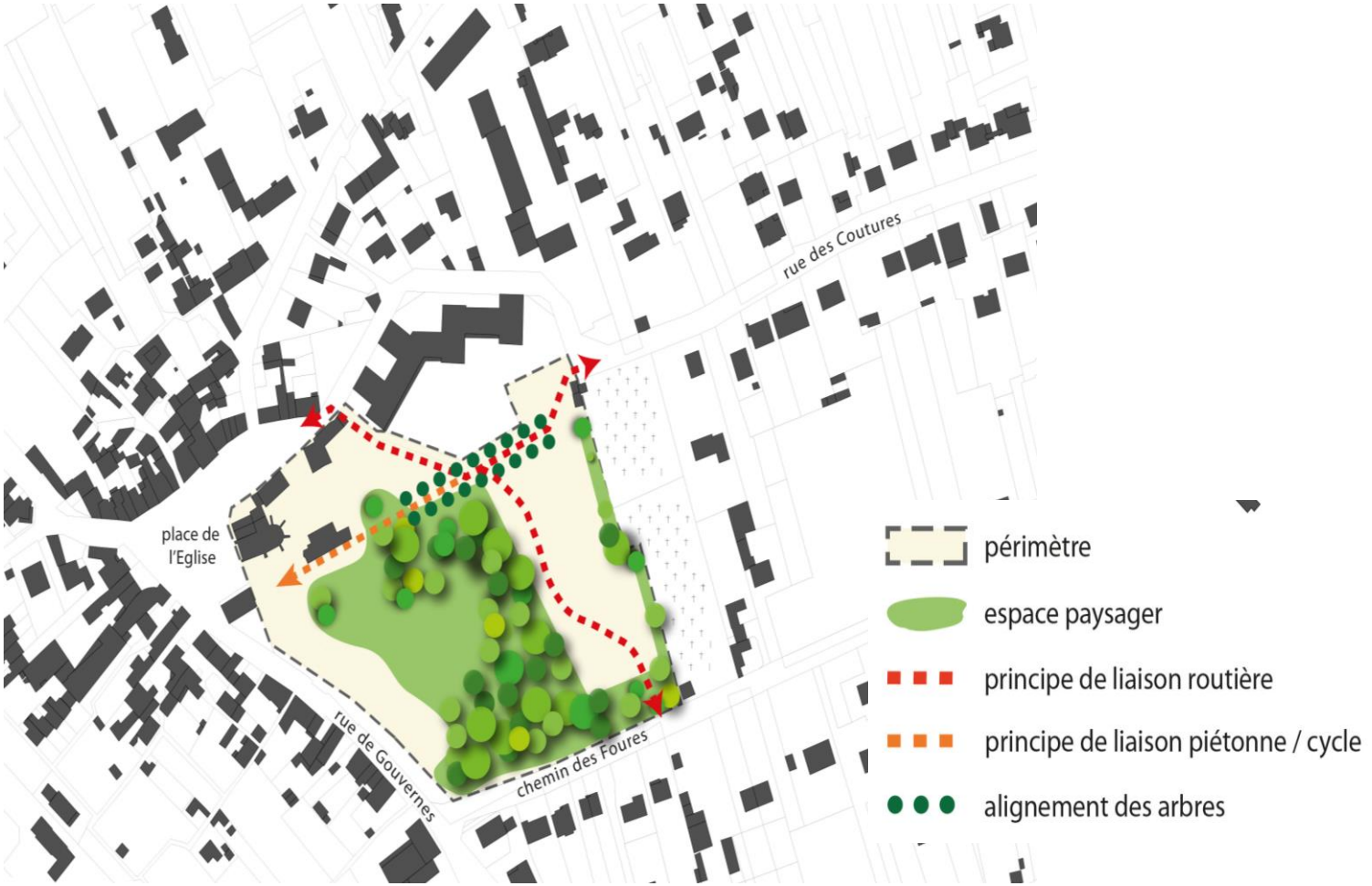
Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N°4

*Source : Agence KR*



# 5. O.A.P. n°5 : Ouest A104

L'OAP n°5 concerne les terrains situés à l'ouest de l'A104 destinés à accueillir principalement **deux équipements d'intérêt général** de part et d'autre du couloir électrique : un **parc photovoltaïque** et une **aire d'accueil des gens du voyage**

Ce site, situé à proximité de la Marne et jouxtant les espaces naturels de la base de loisirs de Torcy, sur lequel un corridor écologique est repéré au SDRIF et au SRCE, est particulièrement sensible du fait de sa richesse en biodiversité. Aussi, cette continuité écologique doit être respectée sous le couloir électrique, par le maintien d'espaces non bâtis préservés en espaces naturels.

## Programme

Aujourd'hui en friche et inapproprié à l'urbanisation et à l'agriculture, ce site est destiné à l'accueil :

- d'une aire de 30 places pour **l'accueil des gens du voyage** déclarée d'intérêt communautaire, aujourd'hui réalisée.
- d'une **centrale solaire photovoltaïque** répondant aux exigences environnementales et aux normes en vigueur. Ce parc photovoltaïque sera constitué d'une activité au sol légère, sous la forme de modules montés sur des superstructures métalliques à 1 m du sol. Il sera sécurisé par une clôture de 2 à 2,5 m de hauteur.

## Principes d'aménagement

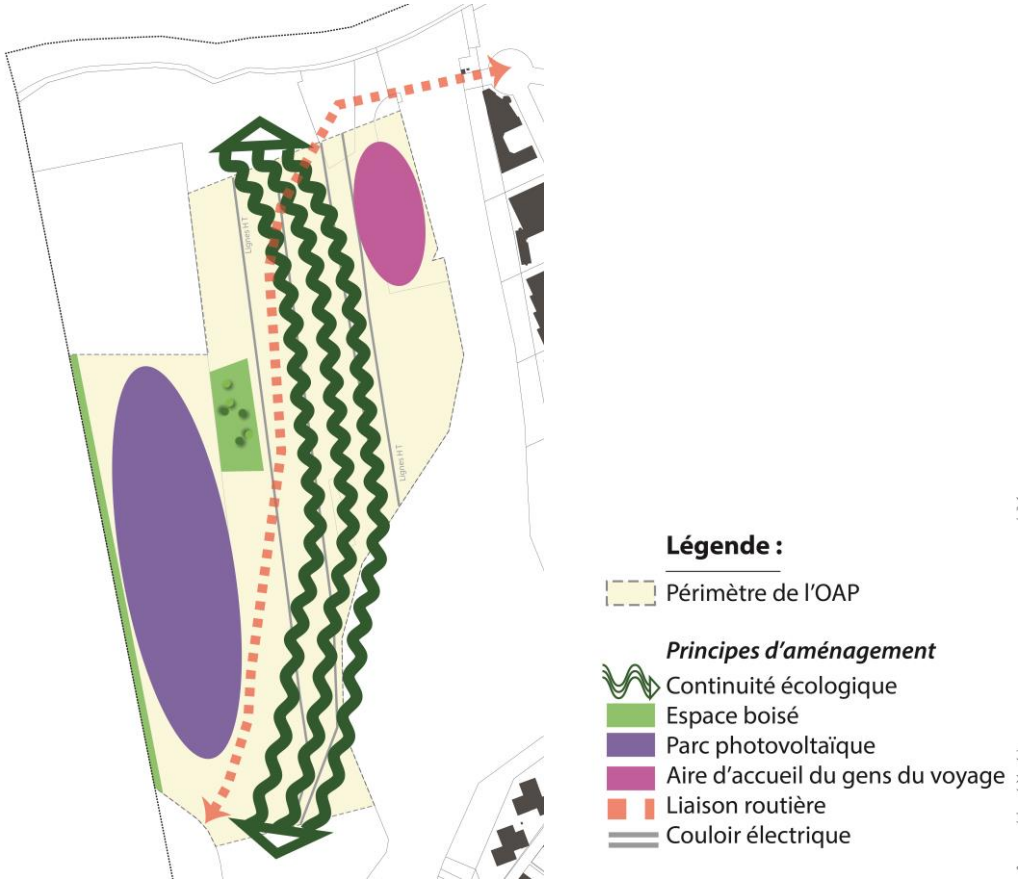
Conformément au SCoT, l'urbanisation de ce secteur **ne pourra pas excéder 1/3 de la totalité de la superficie** de l'OAP. Le parti d'aménagement vise une insertion paysagère optimale de l'ensemble des constructions, dans la perspective de la qualification de ce secteur aujourd'hui délaissé. Ainsi, les abords des trois équipements futurs seront aménagés en espaces libres et largement arborés ou végétalisés.

Les programmes seront desservis par une voie nouvelle nord-sud qui se raccordera à la zone d'activité de la Courtilière au nord et à la Départementale 10p au sud, directement reliée à l'A104. Cette liaison permettra de délester les quartiers résidentiels de Saint-Thibault-des-Vignes du trafic de poids lourds.

## Prise en compte environnementale

Le projet de parc photovoltaïque permet la valorisation de terrains aujourd'hui inutilisés, dans la prise en compte des contraintes d'environnement existantes.
Le site sera aménagé de sorte à préserver la base de loisirs (sur la commune de Torcy) des éventuelles nuisances visuelles. Le site sera planté avec des essences locales et résistantes aux conditions du site, sur tous les espaces où cela est possible ; ou semé en prairie rustique, permettant l'accroissement de la biodiversité du secteur. Des passages pour la petite faune pourront être prévus.

SCHEMA D'AMENAGEMENT
*Source : Agence KR*
*Source : Agence KR*



# 6. O.A.P. n°6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade »

L'OAP n°6 concerne le périmètre de la zone 1AUe destinée à étendre la zone d'activité du quartier Saint-Germain-des-Noyers.
Ce secteur est particulièrement sensible du fait du caractère emblématique et naturel de cette entrée de ville, entrée monumentale traversée par la vallée du ru de la Gondoire : le « carré de l'esplanade ».
Comme l'a montré le diagnostic, le développement des activités économiques et leur besoin de « vitrine » commerciale ont modifié la perception du site.

L'objet de cette OAP est d'organiser l'aménagement du cadran sud-ouest du carré de l'esplanade pour répondre à la nécessité d'un développement économique dans le respect du paysage et de l'environnement.

## Programme

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de nouveaux bâtiments d'activités venant renforcer le pôle économique de Saint-Thibault-des-Vignes.

## Principes d'aménagement

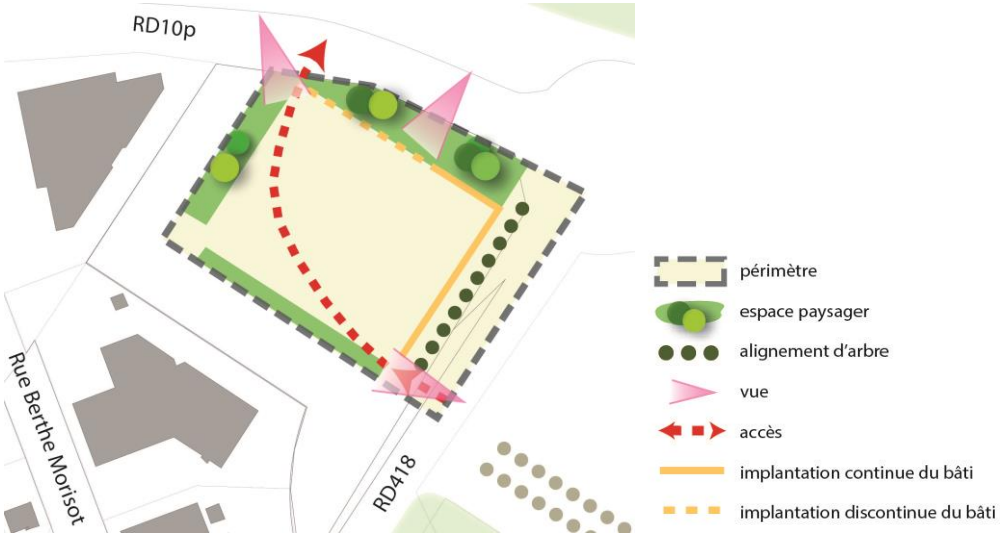
Le long de la RD 10p, un retrait paysager atténuera l'impact des volumes bâtis face au ru de la Gondoire. Le traitement paysager ne sera pas opaque ; des percées visuelles permettront de voir les vitrines commerciales.

Le long de la RD 418 les futures constructions constitueront un front urbain, marquant ainsi l'entrée dans le quartier Saint-Germain-des-Noyers. Ces bâtiments qui feront face au futur équipement sportif prévu sur le cadran sud-est, dessineront une porte d'entrée dans ce quartier.
Les bâtiments seront implantés en maintenant une emprise suffisante sur la RD 418 pour permettre l'insertion d'un TCSP, la circulation des piétons et des cycles et un paysagement de qualité. Un alignement d'arbres sera prévu le long de la RD 418 dans le prolongement de celui existant au nord et au sud du site pour favoriser une meilleure continuité urbaine entre le nord et le sud du carré de l'esplanade.

L'accès aux bâtiments se fera à partir d'une voie d'accès se raccordant à la RD418 et ressortant avec un tourne à droite exclusivement sur la RD 10p.

SCHEMA D'AMENAGEMENT : VUE GLOBALE DES CADRANS
*Source : Agence KR*

SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N°6
*Source : Agence KR*



La volumétrie des constructions, tout comme les matériaux utilisés et leur teinte s'inscriront en continuité des bâtiments existants dans l'environnement du « carré de l'esplanade ». Les teintes foncées seront privilégiées pour minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage naturel du ru de la Gondoire.

Les arbres existants sur le site seront au maximum préservés.

## Prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.