



**ZAC du Centre Bourg
Concertation du 9 avril au 30 juin 2022**

Atelier Participatif

Jeudi 16 juin 2022

Compte-rendu

CONTEXTE

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes a connu une très forte croissance urbaine dans les années 80, emportée par le développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Le territoire communal a donc subi de profondes mutations.

Le centre-bourg historique, resté à l'écart de ces dynamiques, fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'aménagement dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg, projet pour lequel la SEM Aménagement 77 est titulaire d'une concession d'aménagement signée en janvier 2007.

La ville et l'aménageur, Aménagement 77, organisent une concertation du 9 avril au 30 juin 2022 pour associer les habitants à cette transformation.

- Une réunion publique le 9 avril a eu pour objet d'ouvrir la concertation, de présenter le projet et son état d'avancement et d'échanger sur les intentions d'aménagement.
- Une balade urbaine organisée le 21 mai visait à localiser les orientations du projet urbain et recueillir les contributions des participants sur les futurs usages des espaces publics.

Ces deux rencontres ont réuni près de 150 participants.

L'atelier participatif a pour objectif d'aborder avec les participants les futures manières de vivre à Saint-Thibault des Vignes. Un temps de travail collectif doit permettre d'échanger sur les thématiques suivantes :

- les espaces publics : ambiance et typologie des espaces publics, usages de l'espace public ;
- l'habitat : écriture architecturale et matériaux, caractéristiques des logements adaptés aux enjeux actuels, notamment environnementaux ;
- les espaces communs : activités et commerces en pieds d'immeubles ; usages et gestion des jardins partagés.

Ces temps participatifs ont pour objectif d'identifier et préciser les attentes et besoins des habitants, pour nourrir les futurs cahiers de prescriptions pour les promoteurs et architectes.

PARTICIPANTS

Neuf personnes dont 8 élus étaient présents.

Ce faible nombre de participants a conduit à l'ajustement du format de l'atelier. Après le temps de présentation du projet, un échange collectif a remplacé le temps de travail initialement prévu en petits groupes.

Pour échanger avec les participants étaient présents :

- La ville : Sinclair Vouriot, Maire

- L'aménageur, Aménagement 77 : Cécile Kelche, directrice de l'aménagement, Noémie Quenault, responsable d'opérations
- Le groupement de maîtrise d'œuvre, représenté par Aclaa : Pierre-Paul Cursolle et Romain Troubat, architectes urbanistes.

SYNTHÈSE DES ECHANGES

Ci-après, les échanges oraux sont synthétisés.

Mot du maire :

Le Maire a rappelé le déroulé de la concertation depuis le 9 avril 2022 et est revenu sur l'historique du projet. Le projet de ZAC créé en 2006 a évolué au fil du temps, et entre aujourd'hui dans sa phase finale. Le projet issu de la concertation sera présenté dans le cadre d'une exposition à la rentrée. Les informations pratiques seront diffusées sur le site Internet de la mairie.

Rappel des grandes lignes du projet :

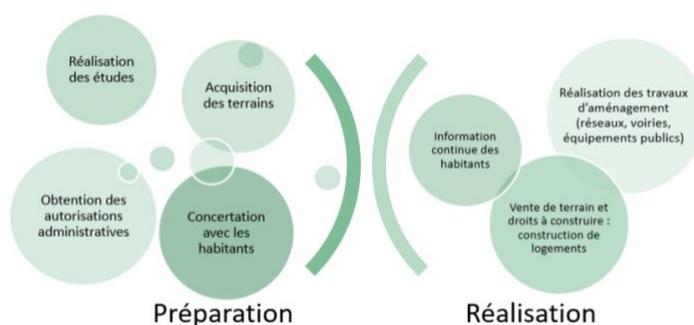
Le plan de référence du projet est présenté par Pierre-Paul Cursolle, architecte urbaniste représentant le groupement de maîtrise d'œuvre. Les grands principes du projet sont les suivants :

- Préservation et valorisation des boisements existants (présence de biodiversité et d'une végétation à protéger et valoriser)
- Création de nouveaux espaces de convivialité, avec différentes typologies d'espace
- Densification du centre bourg et création de 600 à 650 logements
- Développement de rez-de-chaussée actifs

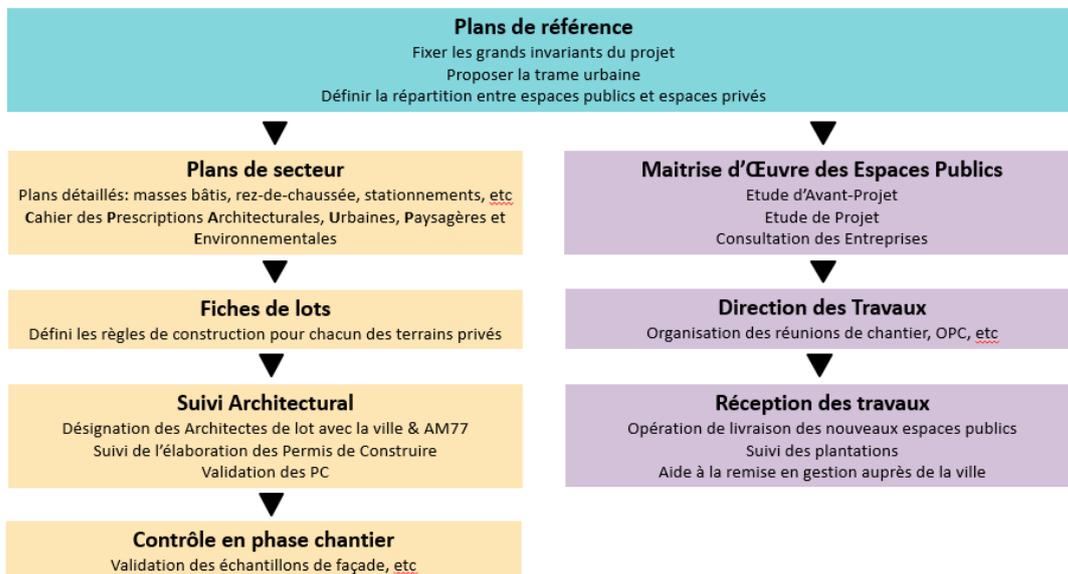
Le plan de référence fixe notamment la trame des espaces publics et futurs axes :

- Création d'une nouvelle voie circulée, la rue jardinée
- Prolongement du chemin des Pierris (circulation à sens unique, apaisement de la circulation, priorité aux modes actifs et doux)
- Etude pour la création d'une passerelle piétonne et cycle, pour franchir la RD934.

Lors des rencontres précédentes, des participants avaient demandé à avoir des précisions quant aux étapes et au fonctionnement du projet d'aménagement. Pierre-Paul Cursolle a apporté des éléments de réponse en présentant les modalités qui permettront de garantir la qualité urbaine et architecturale des constructions et aménagements :

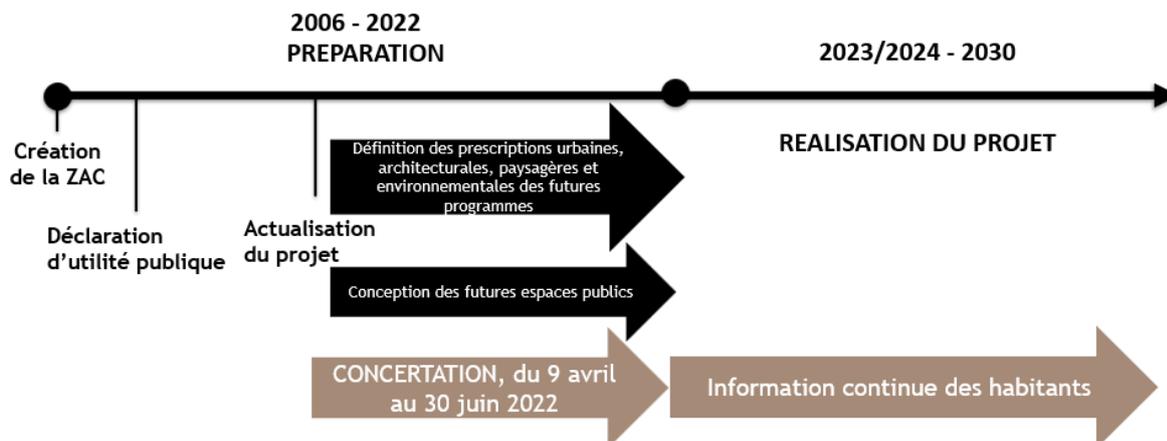


Comment garantir la qualité urbaines & architecturales in fine ?



Les deux schémas ci-dessus permettent d'illustrer les étapes d'un projet d'aménagement et d'expliquer les garanties qui encadrent un tel projet.

Rappel du calendrier du projet :



Echanges avec les participants :

Sur les circulations vélos

Le maire a annoncé que la RER V, qui part de Val d'Europe pour rejoindre Paris, traversera en grande partie Saint-Thibault des Vignes, le long de la RD934, dans le secteur des Glases. Le schéma des liaisons douces sera prochainement approuvé par la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, ce qui garantira le développement cohérent des mobilités douces sur le territoire.

Pierre-Paul Cursolle a par ailleurs expliqué que les aménagements cyclables prévus dans le projet d'aménagement étaient en cours de modification, afin d'intégrer une demande exprimée lors de la balade urbaine du 21 mai : l'élargissement de la rue jardinée pour intégrer une voie verte est donc en cours d'étude.

Il a rappelé que le projet intègre une vision à long terme des déplacements des modes actifs. Il est important de bien matérialiser et signaler les zones réservées aux mobilités douces.

Plusieurs parcours cyclables sont aujourd'hui prévus ou à l'étude dans le projet :

- Une voie verte le long de la RD934
- Un ensemble de voies vertes connectées permettant de relier le centre-bourg et le centre culturel
- L'élargissement de la rue jardinée intégrant une voie verte de 3 mètres
- Une connexion entre la RD934 et le centre-bourg via une passerelle modes doux (à l'étude)
- Les venelles qui rejoignent la voie principale seront intégralement des voies de circulation douce (avec une double largeur, intégrant un accès pompier).

Sur la construction de la passerelle et son orientation

Les participants ont réaffirmé la nécessité que la passerelle soit réalisée, en tant que lien primordiale entre les deux parties de la commune de part et d'autre de la RD934.

Un échange a eu lieu sur l'orientation de la passerelle. Pierre-Paul Cursolle a expliqué que de multiples solutions techniques avaient été étudiées - celle proposée est la plus réaliste. En effet, il a confirmé que l'installation d'une rampe PMR ne serait pas possible au regard de la topographie et du dénivelé important entre les deux côtés de la RD934. Escaliers et ascenseurs seront donc prévus si la passerelle est réalisée.

Sur le stationnement et la construction de parkings en sous-sol

La création de parkings en sous-sol est problématique eu égard à la présence de nappes phréatiques affleurantes et de la présence d'argile verte, qui ont un impact sur les infrastructures et leurs fondations. Un participant s'interroge sur l'emplacement des futurs parkings dans le secteur des Rédars. Ils seront situés au sous-sol des immeubles de logements, enterrés à semi enterrés, suivant la topographie du terrain, ou organisés en centrale de mobilités.

Sur la gestion des eaux pluviales

L'un des enjeux du projet est la gestion des eaux de pluie. Les services de l'Etat demandent que les aménagements soient capables d'écouler une pluie trentennale sur place et sans rejet dans les réseaux.

Chaque immeuble disposera donc de son propre bassin de rétention paysager et environnemental. L'objectif est que le paysage soit conçu de manière à pouvoir gérer les eaux pluviales. Le projet améliorera in fine la situation actuelle.

Sur les transports en commun

A l'interrogation d'un participant sur le développement des transports en commun, le maire a répondu qu'en lien avec le syndicat de transport, les lignes de transports en commun existantes seront réorganisées. L'objectif est de faire circuler les bus sur les nouvelles voies créées dans le cadre du projet. La future voie principale, qui traversera les Rédars, est dimensionnée pour la circulation des bus. Un projet de nouvelle gare routière est à l'étude.

Sur le réaménagement du parvis du centre-culturel

A l'interrogation d'un participant sur le réaménagement du parvis du centre-culturel, le maire a répondu que le secteur du centre-culturel faisait partie des orientations d'aménagement et de programmation, en cours d'inscription au plan local d'urbanisme. Les OAP décrivent les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement. Le réaménagement et l'agrandissement du parvis sont donc pris en compte dans le cadre de cette dernière (objet de l'OAP n°8).

Sur la mixité sociale au sein des logements

Le maire a confirmé que dans le cadre du projet 25% de logements sociaux doivent être créés sur les 650 prévus. La création de logements spécifiques pour des publics cibles (résidence étudiante, résidence pour personnes porteuses de handicap, logements pour seniors,...) est étudiée.

Sur la typologie des bâtiments et les axes forts du projet répondant aux enjeux environnementaux

Pierre-Paul Cursolle a expliqué que l'objectif est de privilégier au maximum les matériaux durables (bétons de chanvre, bois, terre...) et d'inciter au déploiement de systèmes de production d'énergie locaux (mise en place de panneaux photovoltaïques sur le toit des immeubles collectifs par exemple). Toutefois, les types de matériaux utilisés et la qualité environnementale des bâtiments seront contraints par la réalité du marché immobilier de Saint-Thibault des Vignes et l'économie du bâtiment (coût des matériaux, main d'œuvre, etc.).

La maîtrise d'œuvre urbaine souhaite pouvoir lancer une concertation avec les promoteurs pour discuter de ces sujets.

La possibilité de vendre des terrains à bâtir à des personnes privées et de développer des ateliers de conception avec ces particuliers est également étudiée.

Sur l'ambiance urbaine des secteurs créés

Pierre-Paul Cursolle explique que le projet d'aménagement s'articule autour de trois secteurs, pour chacun desquels l'ambiance urbaine et architecturale sera spécifique :

- le centre-bourg : s'inspirer des qualités de l'existant et créer une continuité,
- le secteur des Rédars : habiter le bois en intégrant le bâti aux espaces boisés,
- le secteur des Glases : préserver le caractère rural, développer un lien avec la vallée de la Gondoire.

Chaque secteur disposera de son propre Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE). Ce document synthétisera l'ensemble des préconisations définies par les acteurs du projet (urbanistes, collectivité) afin de garantir la cohérence du projet d'ensemble.

Sur la gestion des futurs espaces communs

Ces futurs espaces communs pourront faire l'objet d'une étape de concertation ultérieure, qui permettrait de préfigurer et de tester différents types d'espaces et formes de gestion, avec les habitants et associations théobaldiennes.

Sur la centralité dans le secteur des Glases

Ce secteur est moins dense et plus diffus, puisque quelques dizaines de maisons individuelles sont prévues. L'idée est de mettre en place un lieu d'usage et de rencontre à travers la construction de jeux d'enfants, ou de grands mobiliers qui feront centralité.

Enfin, plusieurs demandes concrètes sont formulées par les participants :

- Développer un espace de coworking en rez-de-chaussée.
- En ce qui concerne les jardins partagés : des habitants ont déjà demandé que des jardins partagés, gérés par des associations, soient développés sur la commune.
- Proposer une vidéo immersive qui permette de se projeter dans le Saint-Thibault des Vignes de demain.

La réunion est conclue par le maire, qui invite à l'exposition-restitution de rentrée. La date, le lieu et les informations pratiques seront diffusées ultérieurement sur le site Internet de la commune.

