

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT THIBAULT DES VIGNES

OAP Thématique  
Paysage et patrimoine naturel

Arrêt du projet de PLU – 30 juillet 2024



## Révision générale du Plan Local d'urbanisme (PLU) Commune de Saint-Thibault-des-Vignes (77)

<b>Titre du document</b>	<b>OAP thématique</b> Paysage et patrimoine naturel
<b>Document réalisé par</b>	<b>CAZAL Architecture Urbanisme Environnement</b>  115 rue de Vaugirard 75015 Paris E-mail : <a href="mailto:contact@cazal.info">contact@cazal.info</a>

## Sommaire

<b>1. Préambule</b>	<b>4</b>
Cadrage juridique de la protection de la nature et des paysages	4
<b>2. Diagnostic</b>	<b>5</b>
▪ La topographie	6
▪ La composition du grand paysage et les cônes de vue	7
▪ Les unités paysagères	9
▪ La structure urbaine et paysagère	13
▪ Les sites protégés	15
▪ Les parcs et jardins publics	20
▪ Les entrées de ville	22
<b>3. Orientations</b>	<b>24</b>
▪ Protection renforcée des éléments du patrimoine naturel et des abords	24
▪ Préservation et valorisation des cônes de vues	25
▪ Cohésion des formes urbaines des zones à urbaniser avec la topographie	27
▪ Préservation du patrimoine paysager dans les zones à urbaniser	29
▪ Protection de la forme urbaine du cœur du centre-bourg	30
▪ Développement des aménagements paysagers dans les OAP sectorielles	31

## 1. Préambule

### Cadrage juridique de la protection de la nature et des paysages

La loi n°2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016.

Cette loi, a marqué une étape importante dans l'évolution du droit de l'environnement, en cherchant à renouveler la définition de la biodiversité et les principes d'action qui doivent permettre sa protection et sa restauration.

Elle met en œuvre une nouvelle gouvernance de la biodiversité. Elle prévoit la création de l'Agence française pour la biodiversité qui aura vocation à apporter son appui, technique ou financier, à l'ensemble des acteurs de la biodiversité. Elle transpose également dans le droit français le protocole de Nagoya qui complète la Convention sur la diversité biologique de 1992.

**Les outils de planification de l'urbanisme** à la disposition des collectivités territoriales doivent intégrer l'exigence de sobriété foncière : les SRADDET, qui ont vocation à intégrer les schémas sectoriels précédents depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 et à s'imposer aux documents d'urbanisme :

- les schémas de cohérence territoriale (SCoT) visent à coordonner les documents d'urbanisme à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Mais les SCoT ne comportent pas d'exigence chiffrée de réduction des surfaces urbanisées, pour la raison précédemment indiquée ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU), qu'ils soient communaux ou intercommunaux (les PLUi), sont les seuls documents à planifier l'aménagement de manière opérationnelle, en prescrivant des droits d'utilisation du sol. Dans la mesure où les maires ou les présidents d'intercommunalité sont seuls compétents pour déterminer l'utilisation des sols à la parcelle, ils se font souvent concurrence pour attirer les entreprises (par des zones d'activités économiques) sur leur territoire, ce qui augmente l'artificialisation des sols.

L'OAP thématique « Biodiversité » apporte des précisions concernant les réservoirs de biodiversité, la faune et la flore ainsi que les essences à privilégier.

Cette OAP thématique, dédiées au paysage et patrimoine naturel, apporte un diagnostic approfondi et des orientations d'aménagement.

## 2. Diagnostic

Saint-Thibault-des-Vignes se caractérise par son paysage. Commune urbanisée dans le cadre des villes nouvelles et implantée en limite de la Marne, l'île de loisir de Torcy, elle jouit d'espaces naturels importants.

## ▪ La topographie

Saint-Thibault-des-Vignes se situe en bordure nord du plateau briard, sur la rive gauche de la Marne.

Son point culminant se situe à la Butte des Glases qui s'élève à près de 100 mètres d'altitude et dont les pentes peuvent atteindre 25% au sud. Ce relief sépare les deux versants de la vallée de la Gondoire par une crête abrupte. L'exposition du coteau sud de la butte a été favorable pendant des siècles à la culture de la vigne.

Le centre-bourg s'est étendu sur le versant nord de la Butte des Glases offrant de belles perspectives sur la Marne depuis l'espace urbanisé.

Le quartier Saint-Germain-des-Noyers s'est développé sur le versant ouest de la vallée de la Brosse dont le cours rejoint celui de la Gondoire dans la plaine humide au centre géographique de Saint-Thibault-des-Vignes. Les zones d'activités sont implantées dans la vallée de la Marne.

Les rives de la Marne et de la Gondoire sont formées par les alluvions accumulées par le cours d'eau après les grandes glaciations du quaternaire. Elles ont progressivement dévié la confluence des rus avec le fleuve jusqu'au nord de Torcy.



- La composition du grand paysage et les cônes de vue

Le bourg de Saint-Thibault-des-Vignes s'inscrit dans la partie septentrionale du plateau briard. Le bassin versant, qui draine les eaux vers la rivière, est inséré entre le bassin du Grand Morin (confluence avec la Marne à Esbly), le bassin de l'Yerres dont il est séparé par la forêt de Ferrières, et la plaine de Chelles-Vaires. Cinq cônes de vue majeurs sont identifiés.



## Un territoire structuré par les vallées

La principale caractéristique de ce territoire est qu'il est structuré par plusieurs vallées. En effet, les vallées de la Marne, de la Brosse et de la Gondoire ont été à l'origine du façonnement des éléments topographiques dominant de ce grand paysage.

La Butte des Glases, au nord-est du territoire, est le point culminant de la commune, à près de 100 mètres d'altitude. Elle sépare, par une crête abrupte, la vallée de la Gondoire de la vallée de la Marne. L'autre côté de la vallée de la Gondoire, au sud-ouest du territoire, est formé par un « coteau doux » qui accueille le quartier Saint-Germain-des-Noyers.

Ces vallées marquent le centre géographique de Saint-Thibault-des-Vignes, où le cours de la Brosse rejoint le cours de la Gondoire pour former une plaine humide.

## Un territoire fortement entaillé par les infrastructures routières

La seconde caractéristique du paysage théobaldien est qu'il est fortement morcelé par les grandes infrastructures routières qui le traversent. Ces coupures fractionnent le paysage en séquençant les vallées et les coteaux. Au-delà des infrastructures routières, ce sont surtout, les tranchées et les talus routiers qui forment des ruptures paysagères.

- Les unités paysagères
- Les espaces urbanisés

### **Le centre-bourg et ses extensions vers Lagny**

Le centre-bourg de Saint-Thibault-des-Vignes s'est implanté à flanc de coteau, sur le versant sud de la vallée de la Marne. Cette situation offre de belles perspectives sur la vallée de la Marne depuis le bourg, comme par exemple depuis la rue Georges de Harvengt qui mène à l'usine William Saurin où l'on peut apercevoir les espaces boisés de la commune de Pomponne sur la rive droite de la Marne.

Le développement du centre-bourg s'est fait en lien avec la commune de Lagny avec laquelle elle forme un continuum urbain, faisant disparaître petit à petit la coupure d'urbanisation entre les deux bourgs.

### **Le mitage sur la Butte des Glases**

Les extensions urbaines au niveau de la Butte des Glases, ont peu à peu mité le couvert végétal et arboré par des opérations de maisons individuelles au coup par coup. Ces extensions sont comprises entre deux voies départementales : la RD934 et la RD35a.

### **Le quartier Saint-Germain-des-Noyers sur le coteau doux de la vallée de la Gondoire**

Le quartier Saint-Germain-des-Noyers est implanté sur le coteau doux du versant sud-ouest de la vallée de la Gondoire. Cette vaste entité urbaine s'est développée sans lien avec les agglomérations et les villages voisins (centre-bourg de Saint-Thibault-des-Vignes et bourgs de Bussy-Saint-Martin, Gouvernes et Torcy). Ce développement est le fruit d'une importante planification qui confère au quartier un paysage très homogène.

### **Les zones d'activités dans le fond de la vallée de la Marne**

La plaine de la Marne à Saint-Thibault-des-Vignes est marquée par un paysage de type « industriel ». Alors que la zone d'activités de la Courtilière constitue une extension de la zone d'activités de Lagny, la zone d'activités de l'Esplanade, encadrée par des infrastructures routières, est isolée des autres quartiers de la commune. La présence de la Marne est ressentie grâce à la topographie mais est peu perceptible depuis la zone d'activités de la Courtilière, notamment en raison de l'absence de lien fonctionnel et visuel.

- **Les espaces ouverts**

### **La butte des Glases**

Le piémont de la Butte des Glases accueille des terres agricoles et des espaces naturels. Le paysage y est largement ouvert avec des champs et des pâturages. Mais on note également la présence d'un boisement au niveau de la ligne de crête descendant vers la vallée de la Gondoire et le château de Guermantes.

### **Le fond de la vallée de la Brosse et de la Gondoire**

Le fond de la vallée de la Brosse et de la Gondoire est occupé à la fois par des terres agricoles, au nord du cours d'eau, et à la fois par un espace naturel ripisylve<sup>1</sup> autour du lit de la Gondoire. Ces deux composantes contribuent à créer un paysage alternant les pleins et les vides et dégagant d'importantes perspectives sur les éléments topographiques alentours.

### **L'ouest de la Francilienne**

La partie ouest du territoire communal, en contact avec la ville de Torcy, est dissocié du reste de la commune par la construction de la Francilienne en 1970. Son enclavement a d'ailleurs été renforcé par l'installation des lignes à haute tension.

La partie nord de la RD10p, est occupé par des milieux humides qui accueillent essentiellement des ensembles herbacés. Le paysage est ouvert, seul un boisement de 2ha, sur la rive gauche de la Marne, obstrue les perspectives vers la rivière.

Au sud de la RD10p, les terrains sont cultivés. Ils jouxtent des espaces agricoles et un ensemble boisé situé sur la commune de Torcy.

- **Les interfaces, les liaisons et les ruptures**

### **Des infrastructures routières créant de fortes coupures paysagères**

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes compte trois principaux axes routiers qui fractionnement fortement le paysage communal. Premièrement, l'A104 qui surplombe la vallée de la Marne forme une frontière entre l'est et l'ouest de la commune. Elle rompt la perception sur la vallée de la Marne avec des passerelles et des talus.

Deuxièmement, la tranchée de la RD934 forme une frontière entre le centre-bourg et le mitage du coteau de la Butte des Glases. Cette rupture est très forte car une seule traversée de la voie est possible par le pont de la rue de Gouvernes.

Enfin, la RD418 qui traverse la commune du nord au sud constitue une coupure, dans son tronçon nord, mais également un lien, dans son tronçon sud. En effet, le caractère routier du tronçon nord contribue à fractionner le paysage entre le coteau nord de la Butte des Glases et la vallée de la Marne. Toutefois, au sud elle a fait l'objet d'aménagements aux abords du quartier Saint-Germain-des-Noyers.

### **Les limites ville/campagne**

Les interfaces entre l'espace urbanisé et l'espace agricole constituent un espace de transition entre la ville et la campagne. A Saint-Thibault-des-Vignes, deux types d'interface sont identifiés. Les transitions paysagères qui s'exercent entre les espaces urbanisés et leur environnement naturel, paysager et agricole présentent des qualités inégales selon les secteurs de la commune. Celles-ci sont peu lisibles au niveau du secteur des Rédars au sud du centre-bourg, des extensions urbaines de la Butte des Glases et des activités à l'est de la RD418, en raison du mitage de l'espace agricole et naturel par des opérations au coup par coup. Ces développements ont produit un front « cranté » et irrégulier sur l'espace agricole et naturel. Ce type de transition offre un contact important avec l'espace ouvert et peut déstabiliser l'espace agricole.

Par ailleurs, les transitions avec les espaces urbanisés sont assez bien traitées autour du quartier Saint-Germain-des-Noyers.

### **Le carré de l'esplanade**

Cet espace monumental et très dessiné constitue l'entrée emblématique de Saint-Thibault-des-Vignes. Traversé par le ru de la Gondoire qui serpente au milieu, il présente, selon les « cadrans » des espaces paysagers, le plus souvent qualitatifs.

Néanmoins, la structuration de ce carré par une double rangée d'arbres, est assez peu perceptible à l'échelle de l'automobiliste et du piéton, et le caractère très routier des voies qui le traversent, n'en font pas un lieu de promenade pour les théobaldiens.

L'implantation des activités économiques à l'arrière du cadran sud-ouest ainsi que le mauvais entretien du mail planté qui le borde, modifient le parti paysager d'origine. De plus, les besoins d'extension des activités présentes ont nécessité, pour garantir leur maintien à Saint-Thibault-des-Vignes, de réduire l'emprise du cadran.

### **Les abords des rus de la Brosse et de la Gondoire**

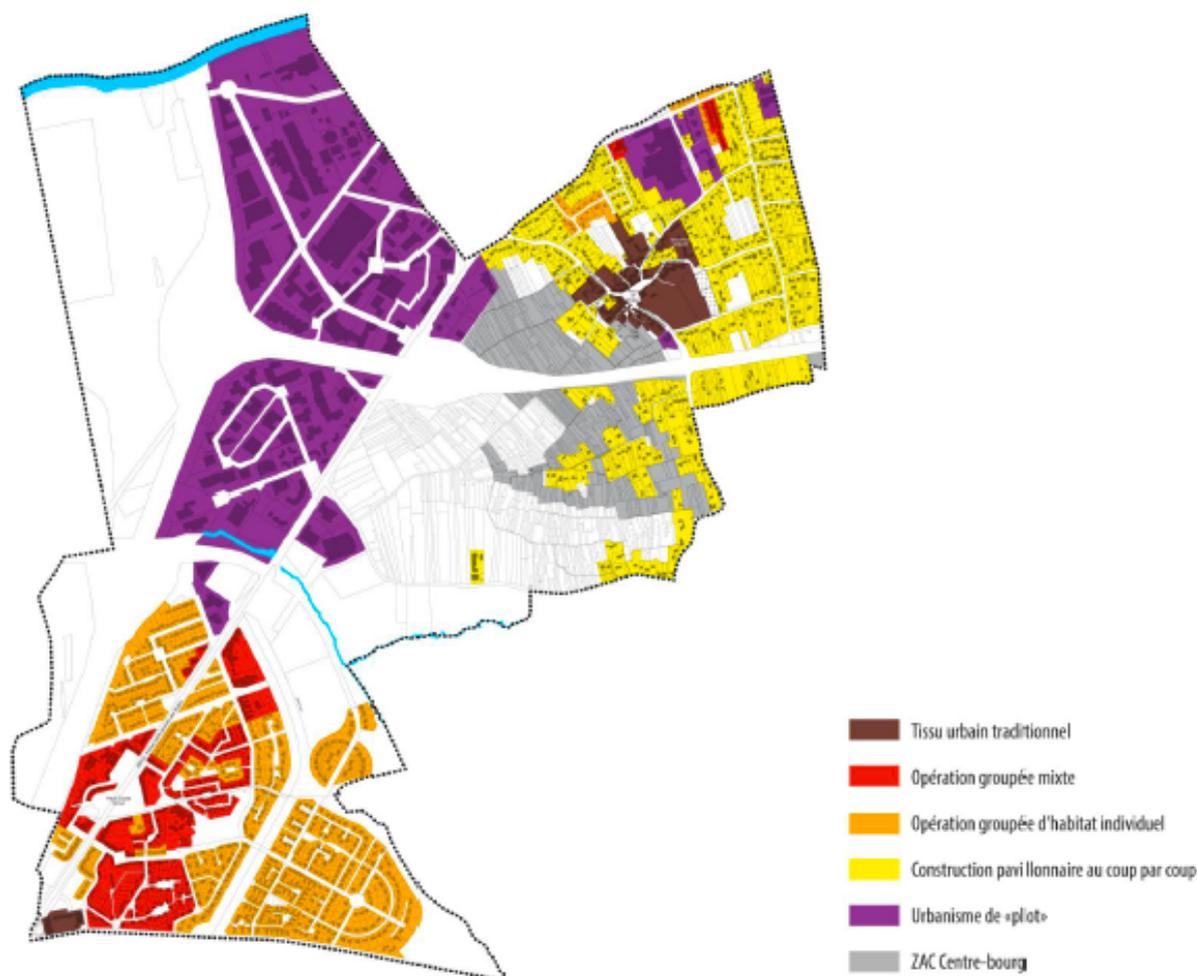
Les espaces naturels végétalisés accompagnant les rus de la Brosse et de la Gondoire (ripisylves, haies, boisements, étang) ont été aménagés en espace de promenade et se rejoignent sur un espace aménagé de chemin et de bancs occupant les cadrans nord du Carré de l'Esplanade.

- La structure urbaine et paysagère

### Les typologies urbaines et architecturales

Les espaces urbanisés de Saint-Thibault-des-Vignes sont marqués par une juxtaposition de morphologies urbaines, architecturales et paysagères diversifiées. Trois espaces urbanisés principaux, constitués à partir de logiques d'urbanisation différentes, se trouvent séparés les uns des autres, bien que tous desservis par la RD418 :

- Le centre-bourg historique s'organise autour de la place de l'église et s'est développé le long des axes historiques (rue de Lagny, rue de Gouvernes et avenue des Joncs).
- Le quartier Saint-Germain-des-Noyers, situé au sud de la commune à l'écart des autres espaces urbanisés, a été intégralement planifié dans le cadre d'une ZAC. Il constitue un quartier relativement homogène s'organisant autour d'une centralité matérialisée par la RD418 la place Claude Monet.
- Les zones d'activités de la Courtillière et de l'Esplanade, situées à l'ouest de la RD 418, forment deux quartiers monofonctionnels.



## Les structures végétales des espaces urbanisés

Les espaces urbanisés comprennent de nombreux espaces végétalisés qu'ils s'agissent d'espaces publics (parcs, jardins, espaces jardinés...) ou d'espaces privés (cœurs d'îlots paysagers, jardins...).

Les quartiers d'habitat pavillonnaire du centre-bourg et du quartier Saint-Germain-des-Noyers possèdent de généreux cœurs d'îlots qui participent à la qualité du cadre de vie et au maintien de la biodiversité dans les espaces urbanisés.

Néanmoins, dans certains secteurs du bourg, les constructions en « second rang » desservies par des appendices d'accès ont dégradé la qualité paysagère et écologique de ces cœurs d'îlots végétalisés.

Au sein du tissu urbain traditionnel, la résidence Kennedy possède un square collectif ouvert et paysager avec soin. Il compte un couvert arboré, des cheminements et des jeux pour enfants. Les limites du quartier Saint-Germain-des-Noyers sont matérialisées par une bande végétalisée et/ou arborée formant un espace de transition avec les infrastructures routières voisines ainsi qu'avec les espaces agricoles et naturels.



- **Les sites protégés**

### **Le site classé de la vallée des rus de la Brosse et de la Gondoire**

Le site classé de la vallée des rus de la Brosse et de la Gondoire a été créé par décret du 14 septembre 1990. Ce site d'environ 440 ha vise à conserver l'environnement naturel du château de Guermantes et de son parc. Il est constitué par les vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire, de pâturages, de boisements, de l'étang de Laloy.

Sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, le site classé occupe une superficie d'environ 12 ha. A l'échelle communautaire, les deux projets de valorisation et de réhabilitation des vallées de la Brosse et de la Gondoire correspondent exactement aux objectifs du classement du site car ils préconisent l'aménagement de circulations douces et la mise en œuvre de travaux hydro-écologiques permettant de valoriser l'environnement naturel et patrimonial de ces deux vallées.

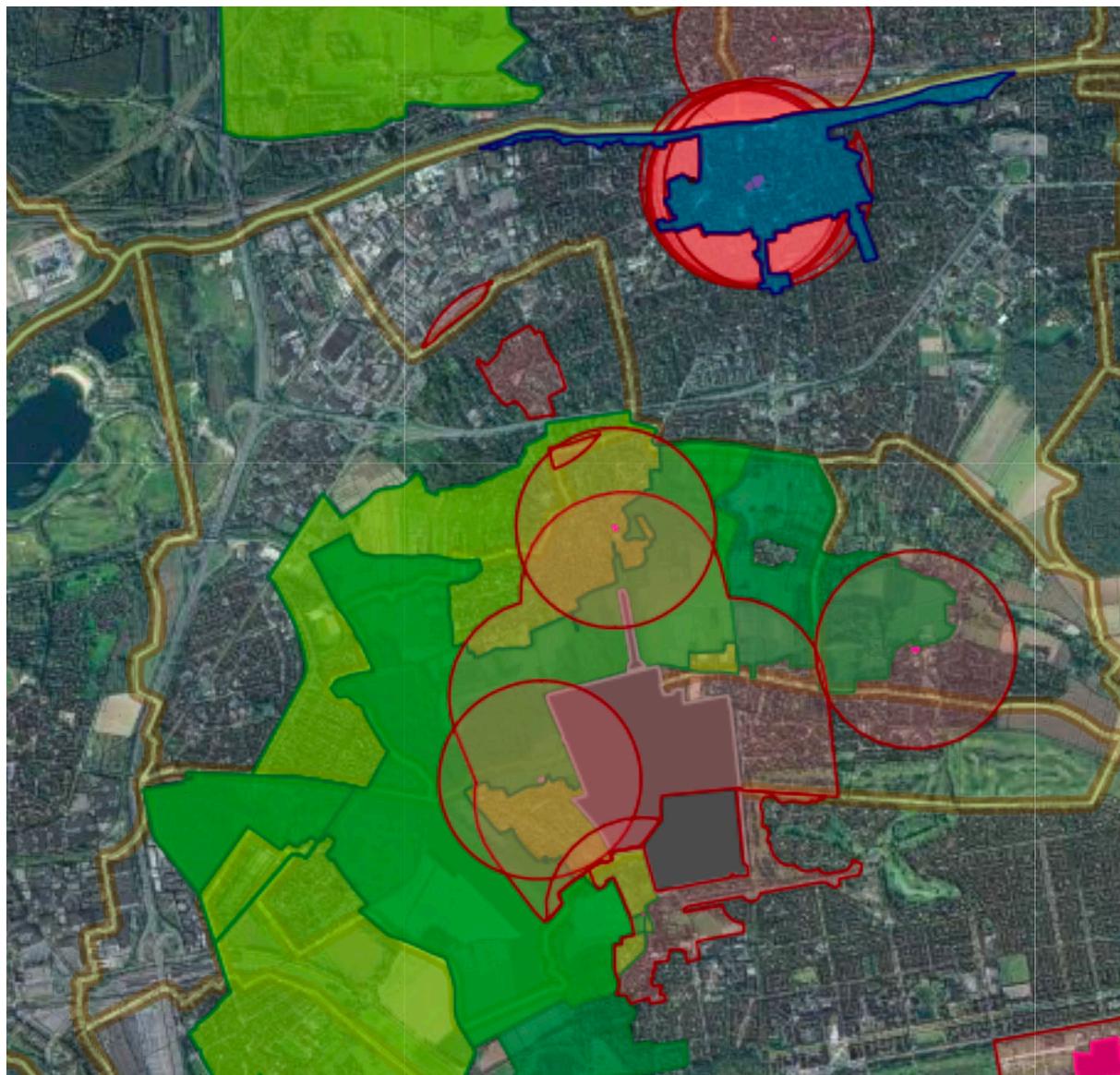
### **Le site inscrit des abords du château de Guermantes et de la vallée de la Gondoire**

Le site inscrit de la vallée de la Gondoire et des abords du château de Guermantes a été créé par arrêté du 20 juillet 1972. D'une superficie d'environ 314 ha, la protection de ce site a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930. Il s'agit d'un site historique avec la présence de quatre châteaux (Guermantes, Conches, Deuil et Rentilly), de parcs séculaires, d'étangs, d'églises, de ponts et de moulins à eau. C'est également un site préhistorique avec notamment l'existence d'un oppidum et balistère, ainsi qu'un site biologique. Son inscription permet de protéger la faune spécifique des étangs et ruisseaux, enrichie de l'apport des grands migrateurs. Sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, le site inscrit occupe une superficie d'environ 85 ha.

### **Réserves naturelles régionales**

Il existe une réserve naturelle régionale à plus de 4 km de Saint-Thibault-des-Vignes, sur la commune de Chelles. La réserve naturelle des « Iles de Chelles constitue un refuge pour la faune et la flore au sein d'un environnement fortement anthropisé. 181 espèces végétales dont 8 espèces patrimoniales y ont été recensées. Parmi elles, deux espèces sont protégées au niveau national. Le site accueille également des oiseaux inféodés aux milieux aquatiques alluviaux présentant un intérêt patrimonial fort et plusieurs espèces de poissons.

## Périmètres des sites et bâtiments classés et inscrits



-  Limite communale
-  Périmètre de protection des abords de MH (AC1)
-  Périmètre des sites classés
-  Périmètre des sites inscrits
-  Sites patrimoniaux remarquables (AC4)

Source : Atlas des patrimoines

## Les espaces paysagers remarquables

Les parcs et jardins publics (parc Enguerrand, jardin de ville, promenade du château, square Kennedy, ...), les jardins privés remarquables sur le plan paysager et écologique, les sentes et chemins historiques (chemin de Torcy, chemin du Haut Villiers...)

Ces espaces verts disposent des alignements d'arbres ainsi que des compositions végétales qui nécessitent protection.





- Les parcs et jardins publics

### Le parc Enguerrand

Le parc Enguerrand constitue la partie publique du parc du château de Saint-Thibault-des-Vignes. Plusieurs accès y mènent, mais ils sont peu mis en valeur. Le parc en lui-même, arboré, comprend des jeux pour enfants, une fontaine, un terrain de tennis et des cheminements bétonnés.

### Le « jardin de ville »

Constituant un espace de centralité pour une partie du quartier Saint-Germain-des-Noyers, le « Jardin de ville » est un espace engazonné et arboré.

L'espace est parcouru par une grande allée bétonnée qui conduit à la place Copernic près de l'entrée du groupe scolaire Marie Curie. Le parc offre plusieurs ambiances paysagères : sous-bois, pelouse, jeux pour enfants, etc.



Rue du Clos de l'Érable

## La Promenade du château

La Promenade du château constitue un espace paysager monumental partant d'une des entrées du parc de Rentilly et aboutissant sur la RD 418 en dessous du Carré de l'Esplanade. Sa partie sud a été plantée d'un quadruple alignement d'arbres au moment de l'urbanisation du secteur. Sa partie nord, au niveau de la rue des Sablons, présente une végétation arborée plus mature, créant un très bel effet de lisière.



*Allée du Château*

## ▪ Les entrées de ville

Au-delà des différentes entités qui composent le territoire communal, les entrées de ville sont des lieux privilégiés de la perception de l'image de la commune.

A Saint-Thibault-des-Vignes, elles se situent principalement autour de la RD418 qui revêt globalement un caractère routier.

### Entrée par le nord-est

En arrivant par le nord-est de la commune depuis la RD418, la sensation d'entrer dans la ville est peu claire. En effet, le paysage offre une alternance de séquences composées de bâtiments d'activités peu qualitatifs implantées à l'alignement de la voie, puis de secteurs pavillonnaires discontinus et hétérogènes ainsi que des espaces non construits principalement occupés par des aires de stationnement.

Les liaisons avec Lagny-sur-Marne, en dehors de la liaison principale de la RD418, sont diffuses à l'intérieur du tissu pavillonnaire.

L'entrée dans le centre-bourg se fait par un accès unique mal configuré car l'avenue des Joncs est l'une des cinq branches du rond-point de la RD418. En effet, si l'avenue des Joncs donne relativement bien la perception d'une montée vers le centre du bourg, la fourche qui y donne accès est mal configurée, peu lisible.

De plus, la situation de la RD418, à la limite entre la commune de Lagny-sur-Marne et Saint-Thibault-des-Vignes contribue à la faible perception de cette entrée urbaine vers le centre bourg.

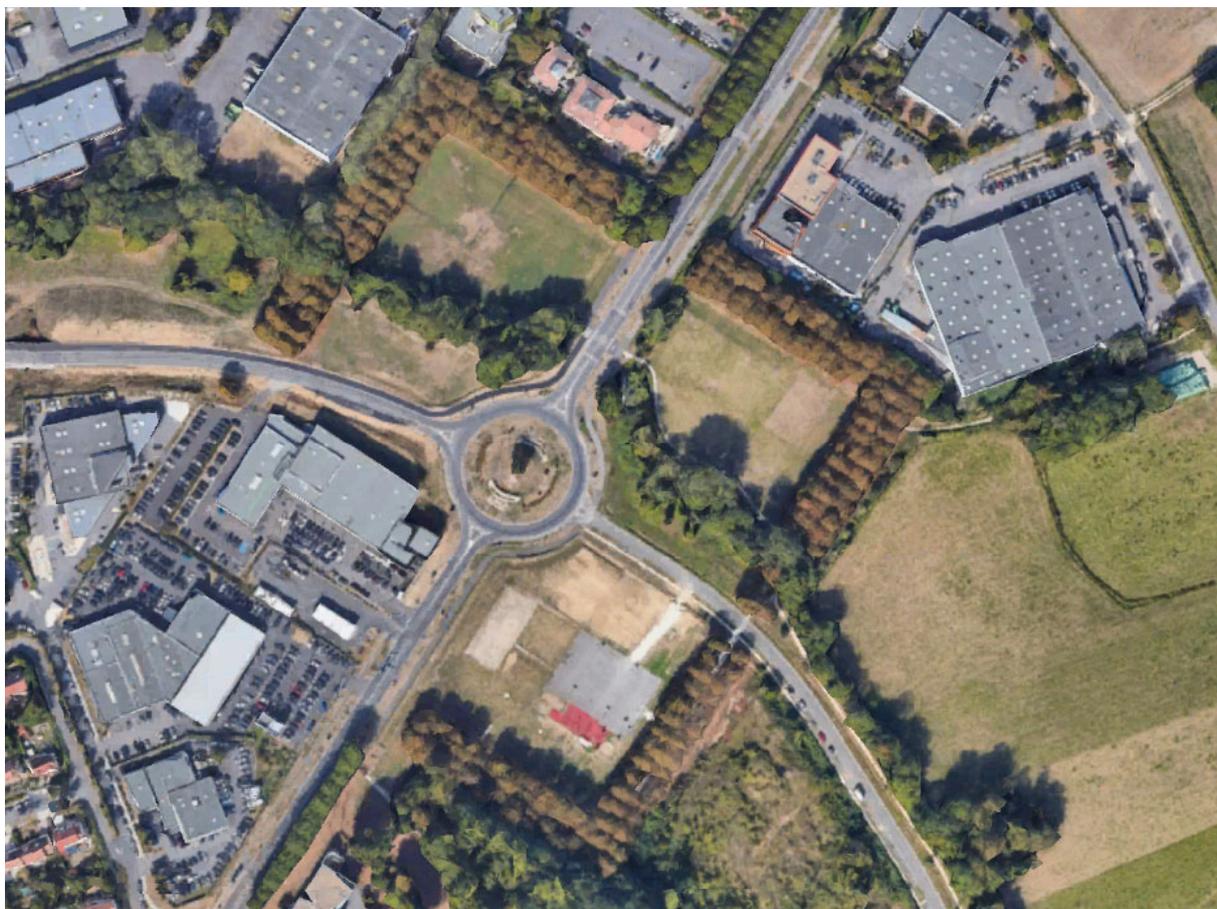
### Entrée par le sud

L'entrée de ville par la RD418 depuis le bourg de Rentilly est peu qualitative en raison de l'accumulation de panneaux publicitaires. De plus, l'absence de continuité bâtie rend cet espace peu lisible. Toutefois, la présence de l'ancienne ferme de Saint-Germain-des-Noyers convertie en centre de formation structure l'espace et le qualifie.

En continuant vers le quartier Saint-Germain-des-Noyers par la RD418, un large espace gazonné et arboré s'étend entre la RD418 et les constructions implantées en retrait. Cette séquence intéressante met en valeur la frange bâtie.

## Entrée par le Carré de l'Esplanade

L'entrée de ville par le Carré de l'Esplanade constitue une entrée noble et monumentale par son aménagement extrêmement dessiné et paysager traversé par le ru de la Gondoire. Néanmoins celui est assez peu perceptible à l'échelle de l'automobiliste et du piéton, et cette entrée conserve son caractère routier en raison de la place importante qu'occupent le rond-point et l'espace ouvert alentour et de l'absence de construction.



*Le Carrée de l'Esplanade*

### 3. Orientations

- **Protection renforcée des éléments du patrimoine naturel et des abords**

Les sites inscrits et classés sont protégés.

En dehors du patrimoine classé et inscrit, le territoire de Saint-Thibault-des-Vignes possède un grand nombre d'éléments naturels et paysagers naturels qui méritent d'être protégés. Aussi, le PLU a distingué et protégé, outre le patrimoine bâti cité plus haut, les massifs boisés et les éléments paysagers remarquables.

Le plan de zonage du localise les espaces paysager protégés à titre des articles L151-19 et Article L151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les périmètres protégés des monuments historiques et les éléments patrimoniaux à protéger dans le cadre du PLU. La liste de ses bâtiments sont répertoriés dans l'OAP thématique Patrimoine.

#### **Article L151-19 et Article L151-23 du code de l'Urbanisme**

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Le PLU prévoit la création de nouveaux espaces boisés classés afin de mieux préserver ces espaces et assurer la continuité écologique ainsi que le renforcement de la biodiversité. Un périmètre de 4 m sera protégé en limite des EBC et les zones urbanisées.

Les zones humides sont également à préserver ainsi que les cours d'eau. Une marge de recul de 10 m est prévue entre la limite des cours d'eau et les constructions.

## ■ Préservation et valorisation des cônes de vues

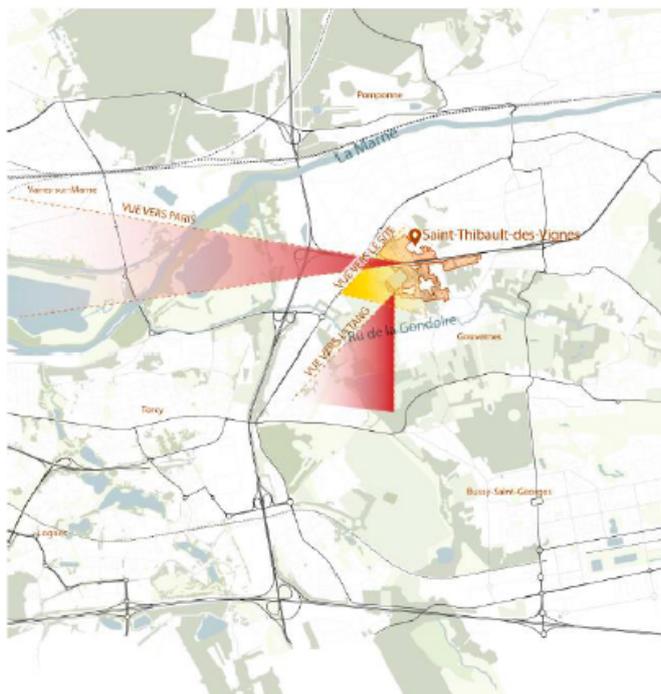
Valoriser les points de vue depuis et vers le site :

La situation géographique et la topographique du site en font un lieu à part sur le territoire, entre la vallée de la Marne et de la Gondoire. Les pentes sont très marquées, notamment entre le haut de la butte des Rédars et le bas, au niveau du centre culturel Marc Brinon.

Les chemins forestiers et champêtres qui parcourent le site, proposent dans certaines situations des points de vue sur le grand paysage et révèlent la nature rurale et forestière du territoire.

Ces points de vue remarquables méritent d'être mis en valeur :

- Une vue vers Paris depuis le pont de la rue de Gouvernes : on perçoit la ceinture densément urbanisée de l'agglomération parisienne et on aperçoit des monuments de Paris, la Tour Eiffel, la Tour Montparnasse, ... ;
- Une vue vers le Sud, sur le paysage de la vallée de la Gondoire, l'étang de Loy : ici, l'œil découvre un paysage rural lointain, les bois alternant avec des espaces agricoles, des haies du bocage, une petite colline domine la vue, l'étang reflète la lumière, ...



Le projet vise à mettre en valeur ce paysage bucolique, entre paysage forestier et agricole, qui constitue le cadre de vie théobaldien et qui participe à son attractivité. Le projet prend aussi en compte les vues depuis l'extérieur du site, notamment sur la butte des Glases depuis la vallée de la Gondoire. Le choix a été fait de s'inscrire dans le tissu urbain actuel, de maisons individuelles, en maîtrisant la hauteur des constructions, pour éviter d'impacter le paysage existant de la butte.

Afin de retrouver cette relation avec le territoire dans le projet de la ZAC du Centre Bourg, il est proposé :

- Une passerelle reliant le quartier des Rédars au nord au périmètre des Glases au sud. Ce dernier offrira une vue à 360° de la ligne d'horizon de Paris et de la ceinture verte de l'Île-de-France, révélant la surprenante topographie qui réalise la continuité entre la ville et le périurbain.  
Deux autres vues relient avec perspicacité le nord et le sud de Saint-Thibault des Vignes; la Marne avec la Gondoire.
- Deux ouvertures paysagères sont destinées à montrer le paysage de la Gondoire. La première permettra de voir le paysage agricole bucolique qui caractérise le terroir de la commune et s'ouvre vers l'étang de Loy. La seconde permettra aux futurs utilisateurs d'explorer le paysage forestier et de découvrir les corridors écologiques existants et les nouvelles liaisons vertes.

▪ Cohésion des formes urbaines des zones à urbaniser avec la topographie

La ZAC Centre-Bourg (OAP 1) est une zone à urbaniser. Ce site est dans la zone 1AU du PLU, composé en 3 secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUc.

Le site de la ZAC se trouve en bordure nord du plateau de la Brie. Il fait partie d'un relief de butte délimité au nord par la vallée de la Marne (localisée à environ 1 500 m) et entaillé par les vallées de la Brosse et de la Gondoire au sud.

Globalement, les terrains concernés par le périmètre de la ZAC présentent une forte déclivité avec une altitude moyenne entre 95 et 45 m NGF. Trois unités topographiques sont identifiées :

- Le sommet de la butte, à une altitude moyenne de 95 m environ,
- Le versant,
- Le fond de vallée de la Marne et de la Gondoire, à une altitude moyenne de 45 m.

Les pentes dans le secteur de la ZAC peuvent atteindre localement 25 %.

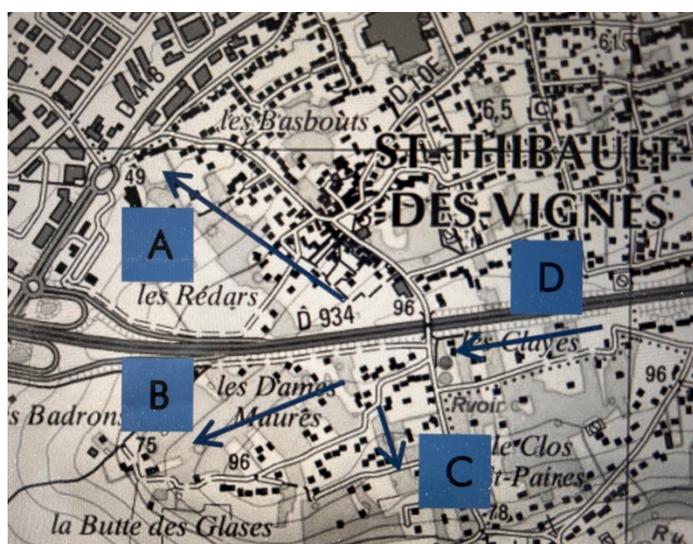
Plus en détail, sur la zone située au nord de la RD 934, les pentes s'orientent vers le nord-ouest avec une pente moyenne de 7 % (cf. Profil altimétrique A).

Sur la zone située au sud-ouest de la RD 934, on distingue 2 axes de pentes : le premier est-ouest (cf. Profil altimétrique B) et le second nord-sud (cf. Profil altimétrique C).

Tous deux présentent une pente moyenne de 10 %.

Enfin, la topographie de la zone située au sud-est de la RD 934 est relativement plane (pente moyenne de 4 %) avec un point bas situé à l'ouest (cf. Profil altimétrique D).

Les profils altimétriques suivants (source : IGN Géoportail) illustrent cette forte déclivité qui s'exprime sur le territoire du périmètre de projet de ZAC.



L'étude paysagère de la ZAC est fondée sur les caractéristiques topographiques du site.

Les plans de plantations et des aménagements paysagères prennent en compte les pentes des terrains et les directions de l'écoulement des eaux pluviales.



L'aménagement de la ZAC Centre-Bourg (OAP 1) dispose d'une étude loi Barnier démontrant les préconisations paysagères afin de déroger aux règles de la marge de recul de l'axe de la RD 934.

**Le PLU prévoit également une autre sous-zone 1AU dans l'OAP 5.**

**Il s'agit de la sous-zone 1AUd consacrée aux nouvelles activités économiques à l'Ouest de l'A104.**

L'aménagement paysager de ce site prendra en compte les caractéristiques topographiques ainsi que les divers risques naturels.

La sous-zone 1AUd dispose d'une étude loi Barnier démontrant les préconisations paysagères afin de déroger aux règles de la marge de recul de l'axe de l'A104.

■ **Préservation du patrimoine paysager dans les zones à urbaniser**

L'étude paysagère de la zone à urbaniser de la ZAC centre-Bourg (OAP1) respecte la préservation de l'environnement existant en proposant des plans d'aménagement basés sur l'évitement d'habitats boisés et arbustifs, la préservation et intégration des arbres remarquables identifiés, l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des habitats spécifiques.



Les aménagements paysagers s'installent dans la pente et respectent le grand paysage :

- Une installation des densités les plus importantes sur le secteur des Rédars (versant nord de la Butte des Glases), préservant ainsi le fort caractère paysager et boisé de la crête ;
- Une gestion des hauteurs bâties raisonnable privilégiant l'installation des bâtiments les plus hauts aux côtes altimétriques basses du site ; et éventuellement, sur les niveaux intermédiaires des émergences bâties ponctuelles au sein d'une masse boisée et végétale densifiée ;
- Une préservation de la perception végétale sur le haut de la butte des Glases et sur son versant Sud, en lien direct avec la vallée du Gondoire, et avec l'installation de densité très faible : maisons individuelles ou logement intermédiaire.

Dans le cadre de la zone 1AUd (OAP 5), les aménagements paysagers respecteront les zones humides et les éléments du patrimoine naturels et paysagers.

- **Protection de la forme urbaine du cœur du centre-bourg**

Le centre-bourg est le cœur historique de Saint-Thibault-des-Vignes. Il nécessite un traitement singulier. La mise en valeur du centre ancien, autour de la place de l'Église, est un projet phare dont les propositions d'aménagement sont étudiées dans l'OAP 4.

La grande partie des éléments du patrimoine bâti est localisée dans le périmètre du centre ancien, autour de la place de l'Église et plus largement dans l'ensemble de la zone UAa du PLU.

La commune dispose d'un seul monument historique, l'Église Saint Jean-Baptiste, dont le périmètre de protection inclut une partie du vieux bourg.

L'aspect extérieur des bâtiments signe la marque du territoire. C'est pourquoi, un inventaire du patrimoine culturel local comprenant les éléments architecturaux remarquables a été créé dans le cadre de l'OAP thématique « Patrimoine » afin d'assurer leur protection. D'autres éléments d'architecture moderne sont aussi répertoriés pour les préserver, notamment ceux situés dans la partie Sud de la commune.

Le règlement écrit de la zone UA privilégie les toitures en pente afin de préserver la forme urbaine du centre-bourg. Les toitures en pente peuvent néanmoins, accueillir des panneaux solaires.

En plus, la préservation du tissu urbain traditionnel et de ses cœurs d'îlots est indispensable pour maintenir l'identité locale. Dans cette perspective, la préservation des cœurs d'îlots ou des fonds de parcelles sera indispensable en interdisant la division de certaines parcelles pour la construction et/ou en définissant des bandes de constructibilité principale et secondaire par rapport aux voies.

Le centre-bourg sera élargi comprenant les nouveaux aménagements de la ZAC Centre-Bourg. Cette ZAC constitue le grand projet de la commune dont les détails sont indiqués dans l'OAP 1.

■ Développement des aménagements paysagers dans les OAP sectorielles

Saint-Thibault-des-Vignes est une commune composée de plusieurs secteurs urbains qui nécessitent d'être reliés entre eux d'une manière cohérente, assurant une continuité du front bâti et des espaces verts des cœurs d'îlots.

Les zones à urbaniser doivent aussi être reliées avec les zones urbaines, notamment la ZAC Centre-Bourg). Le périmètre de cette ZAC constitue l'OAP 1.

Le PLU prévoit onze OAP dont une est déjà réalisée et dont le zonage est à modifier.

Les dix OAP à aménager sont étudiées suivant des orientations de qualité paysagère.



-  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



En effet, l'urbanisation de la commune est en évolution constante et maîtrisée. Dans une approche de développement durable, il est nécessaire de sauvegarder le tissu urbain traditionnel et de créer des continuités urbaines et paysagères harmonieuses dans tous les secteurs de constructions nouvelles.

Par conséquent, les OAP consacrées aux projets de logements sont en continuité avec le Centre-Bourg.

L'OAP 1 (ZAC Centre-Bourg) est située à l'Ouest du centre-bourg. Elle vient en continuité avec les éléments paysagers et les espaces verts des cœurs d'îlots.

Les OAP 2, 3 et 4 sont en continuité et se situent au Sud et à l'Est du centre-bourg. Elles suivent le tissu urbain traditionnel du centre-bourg.

De ce fait, l'OAP 3 prévoit la construction des maisons individuelles ; l'OAP 2 prévoit un cœur d'îlot paysager entourant les nouvelles constructions ; l'OAP 4 prévoit un immense jardin ouvert dont une partie accueillera des nouvelles constructions tout en maintenant la continuité et l'accessibilité des espaces verts. L'OAP 4 prévoit aussi six nouvelles maisons individuelles sur le chemin des fourres afin d'assurer l'harmonie du cadre urbain de part et d'autre de cette rue, dans le contexte du tissu traditionnel.

L'OAP 10 est consacrée aux projets de logements et d'hébergement pour les séniors. Elle se situe sur la partie Nord-Est de la commune. Les aménagements paysagers viennent en continuité avec les espaces vers protégés des cœurs d'îlots des parcelles voisines.

Les autres OAP sont prévues pour des activités économiques et/ou culturelles.

L'OAP 5 se situe au Nord-Ouest de la commune, à l'Ouest de l'A104. Elle comporte une partie réservée aux terrains familiaux locatifs des gens du voyage. La grande partie de l'OAP 5 reste en zone naturelle (N) et des sous-zones N sauf la partie consacrée aux activités économiques qui sera en zone 1AUd. Les éléments paysagers de l'OAP 5 seront en continuité avec les espaces verts de l'ensemble du site. Les aménagements paysagers prendront en compte les caractéristiques du site liés aux contraintes de la ligne électrique très haute tension, des zones humides et des risques naturels liés aux inondations.

L'OAP 7, située dans le cadran Nord-Ouest du Carrée de l'Esplanade, sera aménagée en maintenant le boisement qui entoure le site. Une marge de recul de 10 m sera respectée entre les constructions et la limite des berges du ru de la Gondoire.

L'OAP 8 vient en continuité avec l'OAP 1 assurant aussi les continuités des éléments paysagers.

L'OAP 9 sera aménagée en mettant en valeur la continuité des espaces verts protégés des parcelles voisines.

Enfin, l'OAP 11 a pour but la valorisation des bâtiments existants qui nécessitent protection et la mise en place d'un plan paysager, notamment, à l'entrée Sud de la ville.

L'aménagement paysager de toutes les OAP prévoit des solutions concernant la lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU).

Par exemple, les places de stationnement en surface seront aménagées sur une base de trame végétalisée comptant des arbres en nombre suffisant afin de rafraîchir les espaces artificialisés.

Les espaces verts de pleine terre seront privilégiés dans les cœurs d'îlots des OAP.

Concernant les plantations et les essences, l'OAP thématique « Biodiversité » présente les détails nécessaires.