



Le Président

MAIRIE

M. Sinclair VOURIOT

Maire

Place de l'Eglise

77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES

Serris, le 14 octobre 2024

Nos réf. : DAT.FP/EM24-062

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN- elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLU SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes. Ce dernier nous a été transmis le 02 août 2024 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document et vérification de la prise en compte de ses remarques formulées et de sa réserve émise dans son avis du 22 janvier 2024 sur le PLU arrêté le 30 octobre 2023, la CCI Seine-et-Marne maintient sa réserve portant sur la stratégie de développement commercial et les remarques suivantes :

1. Réserve : Une structuration de l'armature commerciale à encadrer.

a. Constats

En matière de développement commercial, la CCI Seine-et-Marne constate :

- Au PADD, une armature commerciale organisée autour de 4 pôles : le centre-bourg, la zone commerciale de la Courtilière (de part et d'autre de la RD418, au sein de la zone UEa), le pôle commercial automobile et la place Claude Monet ;
- Au PADD, la programmation de 900 logements supplémentaires impliquant l'arrivée conséquente d'habitants supplémentaires et justifiant la création de nouvelles surfaces commerciales ;
- 3 OAP qui prévoient 4 secteurs de développements commerciaux :
 - o Au cœur de la ZAC Centre-bourg,
 - o À l'ouest de la ZAC Centre-bourg,
 - o Sur le site de William Saurin,
 - o Sur le garage Citroën ;
- 1 OAP sur le secteur du château qui ne prévoit pas de développements commerciaux bien que ce secteur accueille la polarité commerciale du centre-bourg et les aménités participant à l'animation du centre-bourg (mairie, église, place, stationnements...);
- La programmation de nouvelles voiries permettant de desservir les futurs logements de la ZAC du Centre-bourg et la réalisation d'une passerelle pour les modes actifs reliant les deux rives de la RD934.

b. Objectifs

En matière d'armature commerciale, la CCI Seine-et-Marne a pour objectifs de :

- La renforcer sans la déstabiliser,
- Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de la commune,
- Améliorer le temps d'accès pour tous les modes au sein des polarités commerciales existantes et futures.

c. OAP 1 : Secteur centre-bourg

Or, l'OAP 1 prévoit la réalisation de rez-de-chaussée actifs :

- À l'ouest de la ZAC Centre-bourg à proximité du projet de restructuration des commerces et restaurants prévue à l'OAP 8,
- Au cœur de la ZAC.

La CCI Seine-et-Marne considère que ces développements impliquent :

- Une concurrence pour le pôle de centre-bourg existant,
- Un étiolement de l'offre commerciale au sein de la ZAC.

Afin d'éviter ces phénomènes, la CCI Seine-et-Marne encourage à localiser et étendre les rez-de-chaussée actifs uniquement au sein de la ZAC du Centre-bourg à la jonction des voies de desserte principales de la ZAC. Cet emplacement et cette extension permettront de :

- Favoriser une accessibilité accrue par tous les modes notamment pour les logements nouveaux créés au sud de la déviation RD934,
- Réduire le manque de synergie avec le pôle existant du centre-bourg.

d. OAP 4 : Secteur du château

L'OAP 4 ne prévoit pas de développements commerciaux bien que ce secteur accueille la polarité commerciale du centre-bourg et les aménités participant à l'animation du centre-bourg (mairie, église, place, stationnements...);

La CCI Seine-et-Marne considère que cette centralité historique nécessite d'être renforcée et valorisée par la programmation de rez-de-chaussée actifs dans les opérations de logements qui bénéficieront du réaménagement de l'espace public et de stationnement notamment.

e. OAP 9 : Site de William Saurin.

L'OAP 9 prévoit le renforcement de l'offre commerciale le long de la RD418 sur le secteur du site William Saurin. Un tel développement commercial va donc constituer à terme une extension de la zone commerciale le long de la RD 418 depuis l'entrée de la zone commerciale de la Courtillière jusqu'au site de William Saurin.

La CCI Seine-et-Marne estime que la suppression des rez-de-chaussée actifs de l'OAP 9 permettrait de constituer une rupture commerciale significative qui redonnerait du sens à la création d'un nouveau pôle commercial de quartier sur le secteur du garage Citroën prévu à l'OAP 10 et pouvant s'articuler avec le futur pôle commercial du quartier Saint-Jean à Lagny-sur-Marne.

f. Réserve de la CCI Seine-et-Marne.

La CCI Seine-et-Marne formule donc une réserve portant sur la stratégie de développement commercial et demande de retravailler :

- Les OAP 1, 4 et 9 comme précisé ci-dessus,
- 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.

La CCI Seine-et-Marne demande que l'ensemble de ses remarques et requêtes soulevées au sein de la réserve ci-dessus soient levées.

2. Une compatibilité avec le PDUIF à assurer.

La CCI Seine-et-Marne relève la norme d'une place de stationnement pour 100m² de surface utile pour les constructions à usages de bureaux demandée pour le stationnement des véhicules motorisés. Le PDUIF impose la prescription d'une place pour 55m² de surface de plancher minimum. Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le PDUIF, la CCI Seine-et-Marne recommande de reprendre cette norme.



3. Des harmonisations règlementaires à rechercher

Du fait du contexte urbain particulier entre les communes de Saint-Thibault-des-Vignes et de Lagny-sur-Marne, la CCI Seine-et-Marne recommande, tout en respectant et en intégrant les objectifs de Saint-Thibault-des-Vignes, de rechercher une harmonisation maximale des aménagements de voirie (continuité des liaisons douces) et des règlements des zones situées en continuité de Lagny-sur-Marne notamment au sein de la zone d'activité économique.

4. Des légendes et des représentations graphiques à compléter.

La CCI Seine-et-Marne relève plusieurs légendes qu'il conviendrait de compléter afin de faciliter la lecture des schémas synthétisant les orientations de chacun des axes du PADD, il conviendrait de légendier les fonds de plan permettant d'identifier les différentes trames urbaines du territoire.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques et demandes formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Jean-Charles HERRENSCHMIDT

