

## Rapport de présentation — Partie II Les choix retenus et justifications

Arrêt du projet de PLU — 30 juillet 2024





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

Titre du document	Rapport de présentation – Partie II  Les choix retenus et justifications
Document réalisé par	CAZAL Architecture Urbanisme Environnement  115 rue de Vaugirard 75015 Paris E-mail : contact@cazal.info



### **Sommaire**

ntroduction	4
Les documents supra-communaux	5
Les choix retenus pour élaborer le PADD et justifications	18
Les choix des OAP et justifications	48
Les choix des zones d'évolution du règlement graphique et justifications	102
Les choix de l'évolution des règles et justifications	115
Les règles de constructibilité des zones à urbaniser le long des voies	121



#### Introduction

Le présent document constitue la deuxième partie du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme qui comprend les dispositions du PLU avec les justifications de choix ainsi que l'évaluation environnementale

La première partie du rapport de présentation comprend le diagnostic du territoire et à l'état initial de l'environnement.

Ce document s'attache à présenter de façon pédagogique l'ensemble des choix d'aménagement et de développement du territoire communal dans le contexte intercommunal ainsi que les dispositions réglementaires qui ont été retenues au cours de l'élaboration du projet de PLU.

Il présente les évolutions entre la règle applicable sur le territoire avant l'approbation du PLU et les dispositions réglementaires retenues dans le PLU.

Il analyse les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et propose des indicateurs de suivi et d'évaluation.

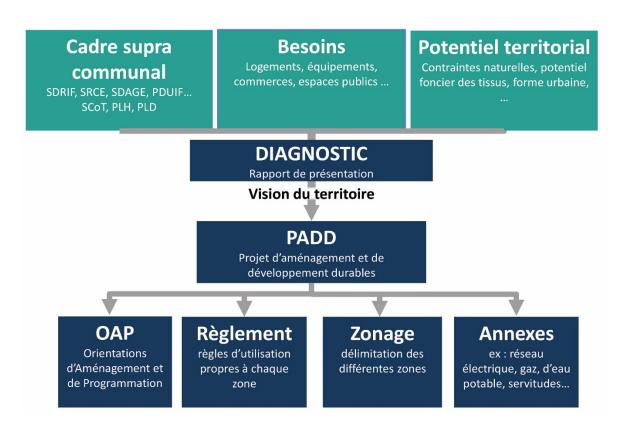


# Les documents supra communaux



Afin de rendre les dispositions du PLU plus compréhensives et assurer la qualité pédagogique de cette partie du document de PLU, les chapitres suivants sont consacrés au rappel du contenu du dossier de PLU, de la hiérarchie des documents d'urbanisme (notamment du SCOT, du PLH, du PDUIF) et du contenu nécessaire des documents d'urbanisme supra-communaux sur lesquels sont fondés les dispositions du PLU : PADD, OAP, règlement écrit et graphique.

#### Contenu du dossier de PLU





L'intégration dans le PLU des exigences du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

## La SCOT de la CAMG a été approuvé le 7 décembre 2020. Il est structuré autour des 4 axes suivants :

- **Axe 1 -** Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial écoresponsable à l'échelle de l'est francilien.
- Axe 2 Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions.
- Axe 3 Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants.
- **Axe 4 -** Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité.

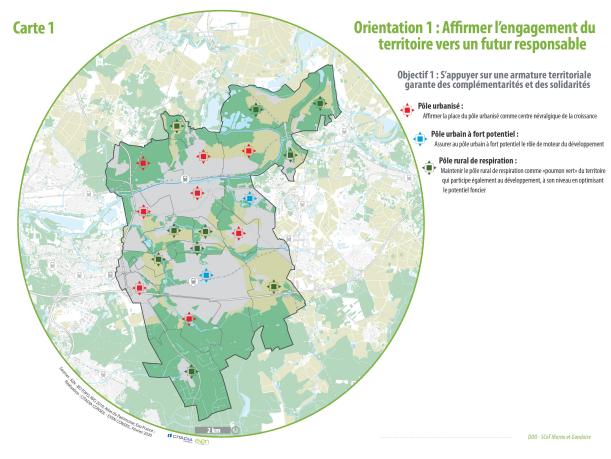
#### Les grands objectifs de développement inscrits au SCOT :

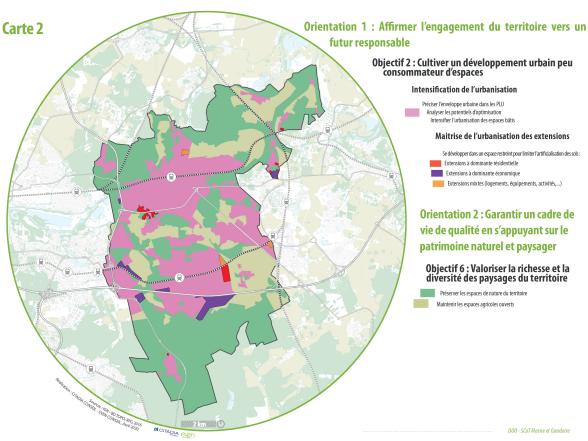
- Construire près 13062 logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- Assurer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire en accueillant environ 9800 nouveaux emplois
- Engager le développement du territoire vers un futur responsable et résilient

## Les enjeux du SCOT de la CMAG sont traités suivant des orientations et des objectifs précis, notamment :

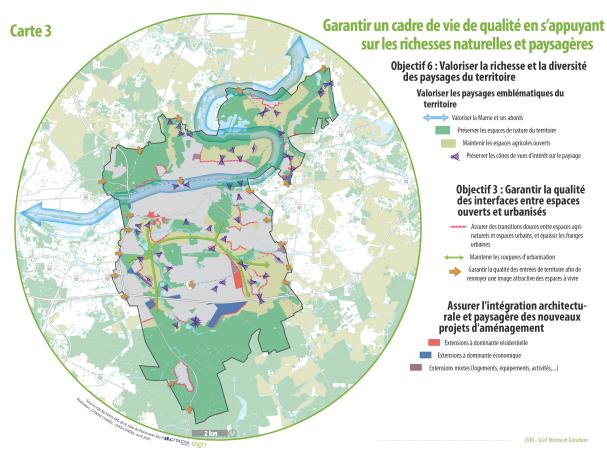
- Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable
- Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur le patrimoine naturel et paysager
- Garantir la qualité des interfaces entre espaces verts et urbanisés
- Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire
- Sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques
- Stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité du tissu économique
- Conforter l'équilibre de l'armature commerciale
- S'accorder autour d'une mobilité durable

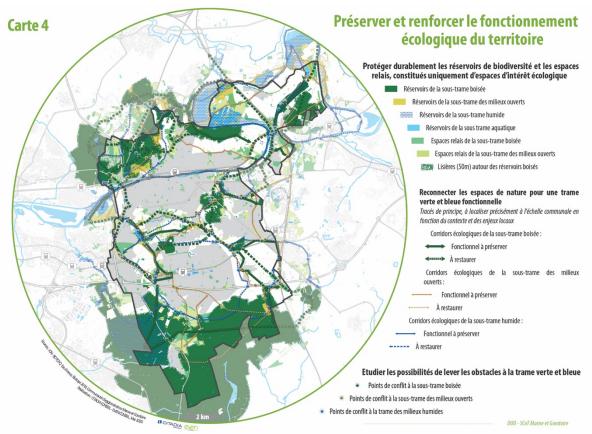




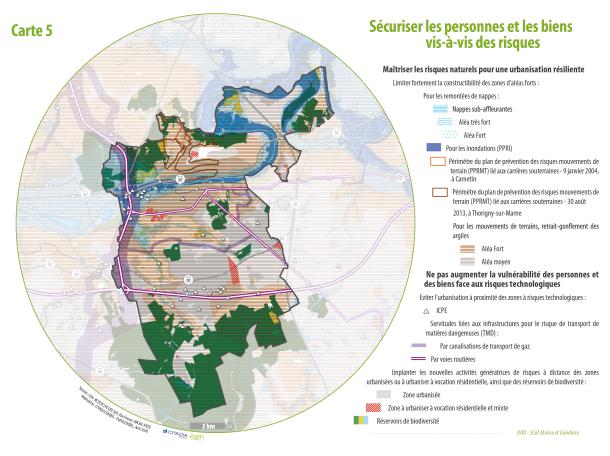


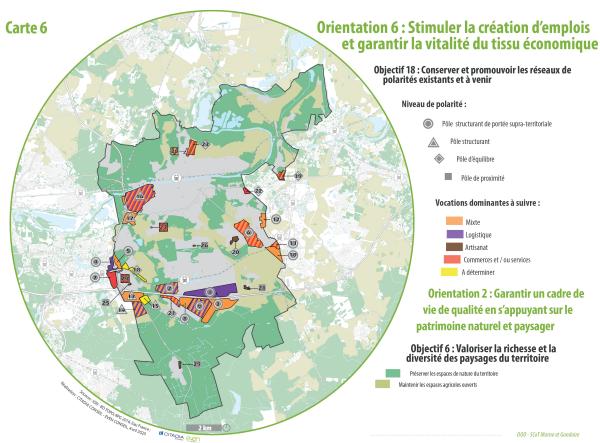




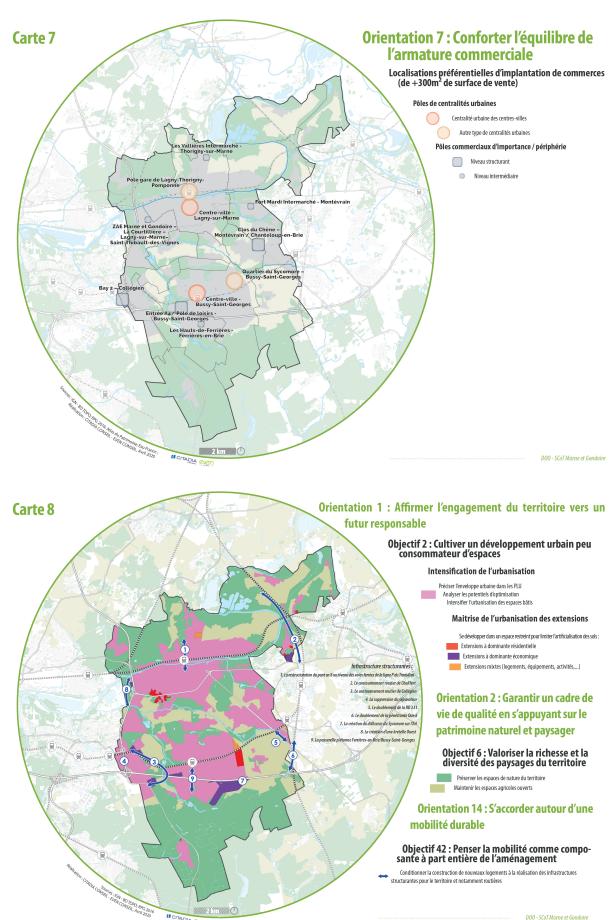














#### L'intégration dans le PLU des exigences du PLH (Programme Local de l'Habitat)

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la CAMG a été approuvé le 7 décembre 2020.

Il présent 4 grandes orientations :

- Orientation n°1 : Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels.
- Orientation n°2 : Améliorer le parc existant.
- Orientation n°3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques.
- Orientation n°4 : Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement.

#### Référentiel foncier de la commune de Saint Thibault des Vignes :

	Projet	Caractérisation du foncier	Date d'autorisation prévue	Nombre total de logements	Dont logements privés	Dont logements sociaux	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Dont accession sociale
	Programme communal par droit de préemption	Terrain communal	2019	5		5				
	SULLY - Lot D1A	Rue du champ Pillard	2019	35		35				
	BOUYGUES + 3F	12 chemin des Pierris	2019	36	19	17	5	7	5	
	SULLY – Lot F6	Place Claude Monet	2019	9	9					
Projets	SULLY – Lot F7	Place Claude Monet		54	54					
Trojets	AGENCITY	32 rue de Gouvernes		36	36					
	Terrains familiaux – sentier de Gouvernes	Public - CAMG	2019	28		28	28			
	PLURIAL NOVILIA	27-29 Place de l'Eglise		24		24				
	BDM + 3F	Rue de Torcy		164	82	82	25	37	20	
	Diffus	Village		10	10					
TOTAL				401	210	191	58	44	25	
Potentiel foncier	OAP 1 Redars : Glases/clayes (ZAC centre- bourg)	Public - Aménagement 77 (développement)		650						
	OAP 2 rue de Lagny	Privé (renouvellement)		35						
	OAP 3 Chemin des Foures	Privé (renouvellement)		30						
	OAP 4 parc du Château	Privé (renouvellement)		90						

Pour la commune de Saint Thibault des Vignes le PLH prévoit 600 nouveaux logements : 100 logements par an.

	Annuel	Période PLH	Part de l'objectif global	Dont déjà identifiés	Part de l'objectif
Objectif de production global	100	600		401	69%
Dont production de logements privés	43	256	43%	210	82%
Dont production de logements sociaux	57	344	57%	191	55%
Dont PLAI	17	103	17%	58	56%
Dont PLUS	23	138	23%	44	32%
Dont PLS	17	103	17%		24%



#### L'intégration dans le PLU des exigences du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France)

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) assigne, dans son article 7, divers objectifs au droit de l'urbanisme, dont la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que la revitalisation des centres-villes.

Pour ce faire, les collectivités territoriales ont été dotées, par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), d'outils favorisant la densité à proximité des transports en commun.

Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), tel que défini par l'article 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), est un document de planification et de programmation qui détermine « les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains ». Dans le cas spécifique de la région d'Ile-de-France, ce plan couvre l'ensemble du territoire régional.

Résultat d'une démarche partenariale et d'une concertation élargie, la nouvelle version du PDUIF a été approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional. Le délai de mise en compatibilité pour les PLU est de 3 ans à compter de l'approbation du PDUIF (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

#### Enjeux et objectifs du PDUIF

Le PDUIF se fixe pour objectif «d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement».

Pour cela, et afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduction de 20% de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise à réduire de manière significative l'usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds et, par conséquent, à accroître fortement l'usage des transports en commun et des modes actifs que sont la marche et le vélo. Il vise également à favoriser l'usage, pour le transport de marchandises, de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.

A horizon 2020, le PDUIF fixe, dans un contexte de croissance globale des déplacements de 7 %, les objectifs quantitatifs suivants :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

L'enquête globale transport (EGT) 2010 constitue la référence pour l'évaluation des impacts du PDUIF sur la mobilité.



#### Une stratégie d'action déclinée en 9 défis et 34 actions

L'atteinte des objectifs du PDUIF nécessite un changement et une amélioration des conditions de déplacements (accroissement, adaptation et optimisation de l'offre de transport), elle nécessite également que ces améliorations soient accompagnées d'évolutions des comportements. Pour cela, le PDUIF fixe 9 défis à relever déterminant 34 actions aux différentes zones géographiques de l'Ile-de-France.

#### Les 9 défis du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France)

Défi 1 : construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

Défi 2 : rendre les transports collectifs plus attractifs

Défi 3 et 4 : redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Défi 5 : agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Défi 6 : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

Défi 7 : rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau

Défi 8 : construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF

Défi 9 : faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

#### L'application du plan de déplacements urbains dans l'élaboration des PLU

La mise en œuvre du PDUIF implique un grand nombre d'acteurs intervenant à divers niveaux sur la chaîne des déplacements. Les documents d'urbanisme, les plans de circulation, de mise en accessibilité de la voirie, les politiques de stationnement... constituent autant d'outils susceptibles de faire évoluer les mobilités en phase avec les préconisations du PDUIF. Concernant les plans locaux d'urbanisme, le PDUIF comprend à la fois des mesures incitatives et des mesures prescriptives.

Ces mesures portent principalement sur :

#### L'encadrement des normes de stationnement imposées dans les PLU

- réserver une partie des places de stationnement sur la voirie pour les vélos dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU et dans un rayon de 800 m autour des gares à raison de 1 place sur 40 pour le coeur d'agglomération et 1 sur 50 pour l'agglomération centrale (action 4.2);
- prévoir, lors de la rédaction des articles 12 des PLU, des normes minimales de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles (habitat, bureaux, activités, commerces, industries, équipements publics et établissements scolaires) dans les zones U et AU (action 4.2);
- prévoir une norme plancher de stationnement pour les constructions à destination d'habitation n'excédant pas 1,5 fois le taux de motorisation des ménages sur la commune ;



- prévoir des normes maximales de réalisation de places de stationnement pour les voitures dans les constructions nouvelles à destination de bureaux dans les PLU (action 5.3): l'existence ou non de possibilités de stationnement sur le lieu de travail détermine le choix du mode de transport employé. Il convient donc, conformément aux lois Grenelle, de définir un nombre maximal de place de stationnement à réaliser pour les opérations à usage de bureaux, cette norme devant être inférieure à la norme plafond imposée par le PDUIF. Cette norme constitue un maximum, laissant aux collectivités la possibilité de définir des normes plus contraignantes. La valeur de cette norme « plafond » diffère selon les communes et à l'intérieur des communes par rapport à la proximité ou non d'une gare desservie par des lignes de transports collectifs structurants. Sont considérées comme structurantes les lignes de RER, trains de banlieue, métro, tramway et Tzen, cette disposition étant étendue aux futures lignes de transport dès lors que des mesures de sauvegarde ont été instaurées par les autorités compétentes.
- prévoir des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles (action 7.4) :
  - commerces : 1 aire de livraison pour 1000 m2 de surface de vente ;
  - bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m2 pour 6000 m2 de surface de plancher.

#### La réalisation d'aménagement encourageant une mobilité durable par une meilleure prise en compte de la thématique des déplacements dans les PLU

Si le PLU ne constitue pas un outil d'action directe sur les politiques de mobilités, *a contrario* des PLD (Plan Local de Déplacements), plans de circulation, réaménagements de voiries... il conditionne, à l'échelle du quartier, les formes prises par l'aménagement urbain. Ces aménagements encouragent ou rendent possible l'utilisation de modes de transports alternatifs à la voiture, la mise en œuvre d'une desserte efficace par les transports en commun, une meilleure cohabitation entre transports motorisés et modes actifs...

Le PDUIF comporte donc des enjeux qui, sans être directement de la compétence d'un PLU, pèsent dans les choix faits lors de l'élaboration de ce dernier :

- analyser les potentiels de développement urbain au regard de la desserte en transports collectifs lors des études préalables : à titre d'exemple, le PDUIF rappelle qu'une consultation du STIF pour les projets d'aménagement de plus de 100.000 m2 de SdP (surface de plancher) serait souhaitable (action 1.1);
- favoriser un aménagement urbain plus favorable aux modes actifs :
  - o aménager des zones de circulation apaisée aux abords des établissements scolaires et dans les communes de plus de 10.000 habitants (action 3/4.1);
  - o aménager des itinéraires piétons les plus usuels en centre-ville (action 3.1);
  - o faciliter l'accès à pied et à vélo des pôles d'échanges multimodaux (action 2.5);
  - o rendre la voirie urbaine cyclable à l'échelle locale (action 4.1) en la reliant au réseau régional structurant et en la développant autour des centres-ville ;
  - o résorber les coupures urbaines (action 3/4.2).



Le projet de PDUIF rappelle que la prise en compte de ces enjeux doit être faite dans les différentes parties du PLU. Il s'agit donc :

- d'inclure, dans le rapport de présentation, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et de la hiérarchisation du réseau de voiries;
- d'intégrer, dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les recommandations sur la localisation des secteurs de développement urbain, sur les principes d'intensification urbaine et de conception des quartiers et sur les itinéraires des modes actifs ;
- de traduire concrètement les orientations du PADD dans le zonage du PLU notamment dans la rédaction des articles 6, 7, 9 et 10 en intégrant des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes actifs.

#### Les règles de stationnement (recommandations du PDUIF) pour Saint-Thibault-des-Vignes :

Le règlement du PLU doit définir, le nombre minimal des places de stationnement pour les vélos et le nombre maximal des places de stationnement pour les voitures.

#### Norme à appliquer :

- Stationnement 2 roues : en application du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), il faudra prévoir l'aménagement, à proximité immédiate des entrées de gares ou stations, des consignes sécurisées et/ou d'abris en accès-libre.
  - O Norme: Stationnement vélos dans un rayon de 800m autour des gares à raison de 1 place sur 40.
- > Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation n'excédant pas 1,5 fois le taux de motorisation des ménages sur la commune.



Afin de calculer le taux de motorisation de Saint-Thibault-des-Vignes, les données de l'INSEE sont regroupées.

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	2 189	100,0	2 259	100,0	2 337	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 689	77,2	1 780	78,8	1 873	80,2
Au moins une voiture	1 999	91,3	2 103	93,1	2 130	91,1
1 voiture	969	44,3	1 044	46,2	1 045	44,7
2 voitures ou plus	1 030	47,1	1 059	46,9	1 085	46,4

Les statistiques de l'INSEE concernant l'équipement automobile des ménages en 2020 démontrent que 91,1 des ménages sont motorisées : 44,7 % des ménages dispose d'une voiture ; 46,4 % des ménages disposent de 2 voitures ou plus.

Les statistiques de l'équipement automobile des ménages en 2020, sont motorisées 2130 ménages sur 2337 et 1085 ménages disposent de 2 voitures ou plus.

Le taux de motorisation sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes est : 1,5

Le taux de motorisation est calculé comme suit sur la base des statistiques de 2020, en considérant que 44,7% des ménages dispose de 2,3 voitures :

1085 X 2,3 = 2495 + 1045 = 3540 / 2337 = 1,5



## Les choix retenus pour élaborer le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable) **et justifications** 



#### Les rôles du PADD dans le PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

#### Le PADD a trois rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être définies en cohérence avec les orientations du PADD;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas d'une remise en cause de l'économie générale du PADD, il est nécessaire d'engager une procédure de révision du PLU.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis dans le code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain et la protection des paysages, des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en répondant aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ;
- la protection de l'environnement et la prévention contre les risques et les nuisances.

Appliqués à Saint-Thibault-des-Vignes, ces objectifs d'ordre général, trouvent tout leur sens au regard des particularités géographiques, environnementales, économiques et sociales de la commune.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent, d'une part, dans une politique locale à l'échelle de la commune et, d'autre part, doivent poursuivre les objectifs définis dans les documents d'urbanisme supra-communaux afin de garantir la cohésion entre les orientations prévues à l'échelle du territoire intercommunale de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG) et plus largement à l'échelle de la région lle-de-France.



#### Élaboration du PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient :

- sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines issues du diagnostic;
- sur des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

#### ➤ Le PADD issu du diagnostic

#### L'analyse du diagnostic territorial et des besoins

Selon les statistiques de l'Insee (2020), 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.

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.

Néanmoins, le nombre de la population est en augmentation depuis 2020 grâce à la livraison de nouveaux logements. Il sera aussi en progression grâce aux nouveaux projets de logements, programmés dans la ZAC centre-bourg.

L'évolution historique de la démographie depuis 1968 démontre que le taux de la natalité est presque stable depuis 1999 mais en légère diminution.

La majorité de la population de la commune, recensée en 2020, a moins de 60 ans. Environ 60% de la population a moins de 45 ans.

L'évolution de la taille des ménages est en diminution depuis 1999.

La taille moyenne des ménages en 2020 a été de 2,6 personnes par foyer. En 2020 la commune comptait 2342 ménages.

En 2020, les données de la catégorie socioprofessionnelle de la personne référence par ménage démontrent que les professions intermédiaires représentaient 26,8 des ménages ; les cadres 19,1 % ; les employés 16,9 % et les retraités 19,3 %.

L'évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968 démontre que la commune comptait 2471 logements en 2020, contre 2173 logements en 1999.

Les données liées à la catégorie de logements démontrent qu'en 2020, 63,5 % des logements sont des maisons et 34,5% sont des appartements. Les appartements sont en augmentation.



Les logements vacants sont en diminution depuis 2014. Sur l'ensemble des logements en 2020, 45,5 des logements comprennent 5 pièces ou plus ; 20,3 % comprenait 4 pièces. En effet, la commune compte peu de logements de petite taille.

Le nombre moyen de pièces par logement deux fois plus dans les maisons en comparaison avec les appartements.

Les données liées aux résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement démontrent que la construction de logements a été accéléré à partir de 1970. Environ 65% des constructions de 1971 à 2005 ont été des maisons. De 2006 à 2017, le nombre de construction des appartements est quasi équivalent à celui des maisons.

Selon, les données de la mairie, à partir de 2018, les constructions concernent en majorité les appartements.

Les statistiques de l'équipement automobile des ménages en 2020 démontrent que 91,1 des ménages sont motorisées : 44,7 % des ménages dispose d'une voiture ; 46,4 % des ménages disposent de 2 voitures ou plus.

En 2018, la commune comptait 6400 habitants selon les données de l'INSEE. A la même date, la commune comptait 2500 logements dont 2360 résidences principales. Ce chiffre est confirmé par le préfet de Seine-et-Marne qui précise qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020, Saint-Thibault-des-Vignes comptait 2350 résidences principales.

Par ailleurs, entre 2020 et 2023, il est prévu la livraison d'environ 552 logements.

Il est important de souligner qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commune comptait 481 logements sociaux dont le taux s'élève à 20,5%. Les projets en cours de livraison comptent plus de 46% de logements sociaux. Sur 552 projets de logements en cours, 256 logements sont locatifs sociaux.

Ainsi, la commune a anticipé l'augmentation du nombre de logements sociaux afin d'équilibrer les répartitions de logements, prévus dans le nouveau PLU.

Dans le cadre des objectifs de la sédentarisation des gens du voyage, des Maîtrises d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) et des études ont été engagées sur certains territoires, afin de définir les besoins et le projet prévoit à Saint-Thibault-des-Vignes :30 emplacements terrains familiaux.

Dans le diagnostic réalisé avant 2020, sur la CA Marne et Gondoire les situations se concentrent sur Saint-Thibault-des-Vignes et Lagny, communes sur lesquelles des projets sont en cours.

- -Saint-Thibault-des-Vignes: 20 pavillons PLAI réalisés, projet MOUS
- -Lagny: 10 emplacements (20 places) terrains familiaux (réalisé)

Le SDAHGV 2020-2026, en plus de réaffirmer la nécessité de réaliser les équipements prescrits par les schémas précédents, préconise des terrains familiaux locatifs, en adéquation avec ce processus de sédentarisation, comme le prévoit la loi du 17 Janvier 2017 (loi Egalite et Citoyenneté).



Concernant les terrains familiaux locatifs (TFL), le schéma en vigueur préconise pour Saint-Thibault-des-Vignes : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des Vignes.

Saint-Thibault-des-Vignes compte de nombreuses entreprises. Les données liées à la répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité, agrégé fin 2021, démontrent que plus de 70 des a activités sont dans le secteur de commerce, transport et services divers.

Seulement 34,6 % des entreprises comptent plus de 10 salariés.

En 2022, 134 nouvelles entreprises ont été créées sur la commune dont 95 d'entreprise individuelles.

A partir de 2016, la création des entreprises connait une dynamique avec une chute en 2020. A partir de 2021, la commune accueille de plus en plus d'entreprise. Environ deux-tiers des entreprises créées sont des entreprises individuelles. Ce taux est presque stable depuis 2013.

Les équipements de Saint-Thibault-des-Vignes sont principalement localisés dans le centre-bourg et dans le quartier de Saint-Germain-des-Noyers.

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes accueille sur son territoire deux grands équipements de rayonnement intercommunal : Usine d'incinération des ordures ; Station d'épuration.

Saint-Thibault-des-Vignes dispose d'une très bonne desserte par le réseau autoroutier A104 (la Francilienne), et par deux échangeurs :

- l'échangeur nord est en connexion avec la RD934 qui contourne la ville de Lagny-sur-Marne au sud ;
- l'échangeur sud relie la RD10p qui aboutit au giratoire de l'Esplanade.

Par la Francilienne la commune est directement reliée à l'autoroute A4. Ces deux infrastructures d'intérêt régional et national contribuent à la bonne accessibilité de la commune. En effet, l'A104 permet de contourner Paris à une distance d'environ trente kilomètres, et de relier Roissy au nord et à l'A4 au sud, au niveau de Collégien ; et l'A4 permet de relier Paris à Reims.

Si la commune bénéficie d'une très bonne accessibilité au réseau national, elle subit les nuisances directes liées à l'A104, tant en matière de bruit, que de paysage, de consommation d'espace et de pollution générée. En effet, l'A104 exerce largement un effet de rupture urbaine qui se fait au dépend de l'ouest de la commune.

La commune est également bien desservie par les infrastructures routières du réseau départemental : la RD934, la RD418 et RD10p.

La commune est desservie par trois lignes de bus (lignes 25, 29 et 37 DL) du réseau Pep's. Les lignes 25 et 29 relient toutes les deux les gares de Lagny SNCF et Torcy RER. Leurs itinéraires se séparent à deux endroits sur la commune.



Saint-Thibault-des-Vignes ne possède pas de gare SNCF. Les habitants utilisent les infrastructures existant sur les communes voisines comme la gare SNCF de Lagny-Thorigny. Elle relie Paris par la Gare de l'Est (fréquence de 15 minutes en moyenne dans chaque sens en période de pointe) à Meaux (toutes les 20 minutes en moyenne dans chaque sens en période de pointe).

La gare RER A de Torcy relie Paris et Marne la Vallée Chessy (desserte de la gare TGV) avec des liaisons toutes les 10 ou 15 minutes environ tout au long de la journée. C'est la gare la plus utilisée par les habitants de la commune (75% des déplacements par voie de chemin de fer).

La RD418 dispose d'un tronçon de piste cyclable, dans sa partie sud, qui n'est pas relié aux autres tronçons cyclables de la commune, mise à part celui de la promenade du château. Il n'y a pas de réseau cyclable continu et maillé sur la commune, ni au niveau intercommunal. Une réflexion est en cours à la CAMG.

La commune dispose d'un réseau de ruelles développé au sein du centre-bourg et du quartier Saint-Germain-des-Noyers. Il permet de relier entre elles certaines rues et impasses. En revanche, compte tenu de la particularité du territoire urbanisé éclaté en deux pôles, il n'existe pas de chemins inter-quartiers ce qui limite l'usage des liaisons piétonnes pour les déplacements entre les services, les commerces et les équipements.

Toutefois, les futurs développements urbains de la ZAC centre-bourg contribueront à mieux valoriser le réseau de sentes existant et à les connecter entre elles. Par ailleurs, les trottoirs peu confortables ou même l'absence de trottoirs sur certaines voies rendent difficiles les déplacements piétonniers.

La commune ne possède pas de tronçons de randonnée pédestre sur son territoire mais un réseau de promenade intercommunal s'est développé, notamment le long de la vallée de la Gondoire.

A l'échelle de la commune, le stationnement est globalement satisfaisant. Cependant, des dysfonctionnements se multiplient sur les principaux secteurs de la commune car le taux de motorisation est en constante augmentation.

Le PADD prévoit également des équipements indispensables pour satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs, notamment concernant les équipements scolaires. Il est important de rappeler la présence sur la commune d'équipements assez diversifiés dans le centre-bourg et autour de la place Claude Monet qui pourrait être renforcée. La commune est de plus proche d'une base de loisirs à vocation intercommunale et régionale qui renforce ses atouts. Enfin, la commune dispose des réserves foncières pour de nouveaux équipements à adapter aux évolutions démographiques dans le cadre de la ZAC Centrebourg. Des réserves se situent également dans les zones situées à l'Ouest de l'A104 notamment pour le développement économique.



La commune est dotée d'une trame bleue : la marne et les cours et étendues d'eau. Par conséquent ; il existe des risques d'inondation, d'où la nécessité du respect des dispositions du PPRI. Par ailleurs, il existe des risques liés au bassin versant (coulée de boue).

Il est important de signaler les opportunités liées à la possibilité d'aménagement paysager autour de la marne pour la préservation des espaces naturels en y intégrant des promenades ludiques autour de la trame bleue. Par ailleurs, il existe aussi des possibilités de renforcer les Espaces Boisés Classés (EBC) en les rendant paysagers et utiles comme écran autour de l'A104 et en renforçant les continuités écologiques et la trame vert.

En matière de patrimoine urbain et paysager, un inventaire est réalisé pour protéger le patrimoine bâti remarquable en plus du patrimoine bâti et passagers classés ou inscrits.

L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique) établi au plan national constitue un enjeu environnemental de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans le PLU. Les périmètres des quatre ZNIEFF qui couvrent une partie du territoire communal se situent entre la Marne, l'ouest de l'A104, le nord de la RD10p et le sud-est du périmètre de la ville :

- La ZNIEFF 1 du plan d'eau et milieux associés à Torcy
- La ZNIEFF 1 de la Marne à Vaires-sur-Marne
- La ZNIEFF 2 de la Vallée de la Marne de Gournay à Vaires-sur-Marne
- La ZNIEFF 1 de l'Étang de la Laloy

Le territoire communal est aussi concerné par des ENS (Espace naturels sensibles) et des zones humides (ces éléments sont détaillés dans la partie I du rapport de présentation). Les zones humides font l'objet de protection et de règlementation dans le plan de zonage du PLU.

Par ailleurs, il existe un site Natura 2000 « Directive Habitats » situé à environ 500 mètres au nord-ouest de Saint-Thibault-des-Vignes, sur les communes de Pomponne et de Vaires-sur-Marne. Il s'agit de la ZSC du « Bois de Vaires-sur-Marne » (FR1100819) désignée le 13 avril 2007. Le site de 96 ha est situé en grande partie dans le secteur aval du bassin versant du ruisseau du Gué de l'Aulnay à proximité de sa confluence avec la Marne. Ce dernier est à l'origine du développement d'une importante zone humide localisée dans un contexte périurbain. Le Bois de Vaires repose sur des alluvions anciennes de la vallée de la Marne.

On note aussi la présence d'un site Natura 2000 de la « Directive Oiseaux » désigné le 12 avril 2006. Il s'agit de la ZPS des « Boucles de la Marne » (FR1112003), située à environ 4,4 km au nord-est de la commune. Cette ZPS dite des « Boucles de la Marne » accueille au long de l'année près de 252 espèces d'oiseaux, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres comme notamment les zones humides. Cette ZPS fonctionne comme un ensemble homogène.



En matière de développement urbain, il existe également des potentiels notamment dans la ZAC Centre-bourg avec des ambiances paysagers spécifiques portant aussi une attention particulière liée à la qualité architecturale.

Tout développement urbain même modéré devra prendre en compte le risque d'urbanisation à proximité des zones naturelles et le risque de mitage du tissu agricole.

Le développement des projets futurs nécessite donc une nouvelle logique de cohérence territoriale : limiter la séparation de la commune en deux parties urbanisées (pôle universitaire et cœur du village), causée par la présence de la RD 934 ; harmoniser les espaces urbanisés en continuité avec les espaces à urbaniser de la ZAC centre-bourg ; conforter la centralité en cœur de bourg en renforçant la préservation du patrimoine local la complémentarité des fonctions autour de la place de l'église pour les commerce de proximité et services publics ou administratifs ; structurer la place Claude Monet pour les commerces et équipements.

Les orientations du PADD renforcent les interconnexions entre les polarités du territoire communal et proposent des solutions d'aménagement pour le développement des projets futurs dans une vision écologique et paysagère.



#### Le PADD issu des réflexions sur le projet de territoire

#### Consommation de l'espace

Le bourg comptait de moins de 600 habitants jusqu'en 1950. Il est observé un développement significatif entre 1980 et 2000 impulsé par la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, grâce à un fractionnement du territoire par les infrastructures routières d'intérêt national et régional.

I y a aussi une expansion urbaine spontanée autour du centre-bourg et planifiée sur le reste du territoire urbanisé (ZAC).

Entre 1980 et 2000 il est observé une diminution très importante des espaces agricoles et naturels.

Au début des années 1980, 71.7% du territoire de Saint-Thibault-des-Vignes était consacré à l'agriculture (248.85 ha) et aux espaces naturels (bois et forêts : 48.07 ha ; autre espace rural : 31.22 ha). De plus, sur 28.3% du territoire urbain, 8.4% était ouvert (jardins, places, etc.).

Au cours des trois dernières décennies, les extensions urbaines ont consommé la plus grande part des espaces agricoles et naturels de la commune. Ainsi, de 1982 à 2008, l'espace rural est passé de 71.1% du territoire à 25%. Ont disparu : 185.61 ha de cultures, 17.35 ha de bois et de forêts, et 13.54 ha d'autres espaces ruraux.

A l'inverse, les espaces urbains construits sont passés de 19.9% du territoire communal à 51.9%. Ont été construits : 72.31 ha d'habitat individuel, 4.85 ha d'habitat collectif (multiplié par 7 en près de 30 ans), 59.79 ha d'activités, et 4.49 ha d'équipements.

Néanmoins, les espaces urbains non construits ont augmenté de 68.29 ha notamment car de nombreux espaces ruraux ont été intégrés aux espaces urbains comme la promenade du château, le sud du secteur des Rédars, ou le « Carré de l'Esplanade ».

Entre 2012 et 2017, la commune a perdu environ 15% de milieux semi naturels en facteur de la forestation. En effet, durant cette période les bois et forêts ont augmenté d'environ 10%. Les espaces ouverts artificialisés ont augmenté de 3,5 % ainsi que les activités.

Entre 2017 et 2021, la consommation de l'espace est très légère. Les espaces ouverts artificialisés ont été construits pour y accueillir des logements collectifs et des activités.

L'extension du centre bourg se poursuit également le long des axes existants et autour de nouvelles voies et parfois en impasse comme l'allée du Coteau. Par ailleurs, les premières activités s'implantent dans la zone d'activités de la Courtillière ainsi que la station d'épuration intercommunale.

L'urbanisation de la Butte des Glases se poursuit également au sud de la RD934 vers Gouvernes.

Les grands projets d'urbanisation sont prévus dans le cadre de la ZAC Centre-bourg.



La Francilienne (A104) est achevée avec la mise en service d'un second échangeur autoroutier sur Saint-Thibault-des-Vignes à quelques centaines de mètres au sud du premier, redonnant à la RD10p qui relie désormais directement Torcy et Noisiel à l'A104, un rôle structurant.

Le PLU de 2015 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation des parties sites à l'Ouest de l'A104.

#### Les changements prévus concernant la consommation de l'espace

Les terres agricoles garderont leur fonction et ne seront pas ouvertes à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser dans le cadre de la ZAC centre-bourg seront maintenu comme zone s à urbaniser. Néanmoins, une partie de ces zones sont modifiée pour être inscrit en zone N (Naturelle) – ces changements sont détaillés dans le chapitre traitant des changements prévus pour le règlement graphique du PLU.

Concernant les zones à urbanisés dans le site situé à l'Ouest de l'A104, elles seront supprimées pour en garder seulement la pétrie partie consacrée aux activités. Les reste du site sera en zone N Naturelles) divisées en plusieurs sous-zones.

Ces changements sont détaillés dans le chapitre traitant des changements prévus pour le règlement graphique du PLU.



#### Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les grands objectifs pour l'évolution de la commune à l'horizon 2035, dans une approche prospective, ciblant des objectifs principaux concernant, notamment : la démographie, le logement, les projets dans les secteurs d'urbanisation future et la protection de l'environnement.

Ce projet prévoit, en 2035, maximum 9000 habitants et environ 3900 logements considérés comme résidences principales. Cette projection est fondée sur la tendance actuelle et les projets en cours et prévus.

En 2018, la commune comptait 6400 habitants selon les données de l'INSEE. A la même date, la commune comptait 2500 logements dont 2360 résidences principales. Et en 2020, la commune comptait 2337 logements en résidences principales.

Ce chiffre est confirmé par le préfet de Seine-et-Marne qui précise qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020, Saint-Thibault-des-Vignes comptait 2350 résidences principales dont 481 logements sociaux (20,5 %)

Par ailleurs, entre 2020 et 2024, il y a eu la livraison d'environ 552 logements dont 249 logements sociaux.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de logements sociaux est de 27,6% (sur la base de 2587 logements en 2022) sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes. Cette information est confirmée par le préfet de Seine-et-Marne dans une notification datée du 29 février 2024.

En effet, entre 2020 et 2023, il y a eu la livraison d'environ 552 logements dont 249 logements sociaux.

Ainsi, en 2024 la commune compte (2350 + 552) 2902 logements dont 730 logements sociaux (25,2 %).

Le PLU prévoit 1000 logements dans le cadre des projets (ZAC centre-bourg, OAP et diffus).

250 logements sociaux font partis des 1000 logements.

Par conséquent, à l'horizon 2035 la commune comptera 3902 logements dont minimum 975 logements sociaux.

Concernant le taux de logements sociaux, le PADD envisage le respect des dispositions de la loi SRU, assurant donc 25% de logements locatifs sociaux.

Les nouvelles constructions de logements sont programmées dans les espaces déjà urbanisés et dans la ZAC Centre-Bourg dont les terrains à urbaniser sont précédemment actés et inscrits dans les pièces du PLU.



Les orientations du PADD excluent selon les cas l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles pour des projets de logements.

Le PADD prévoit l'optimisation et la mise en valeur des zones déjà urbanisées.

Les projets d'ampleur sont détaillés dans le cadre des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Le PLU précédent dispose de six OAP. Le PADD prévoit d'y ajouter cinq autres OAP afin d'assurer la cohérence des projets et leurs valeurs ajoutées pour la qualité des paysages, l'environnement et le développement durable.

Le PADD fixe un objectif de développement des logements en lien avec le Programme Local de l'habitat (PLH) : 100 logements / an.

#### Les nouveaux logements prévoit dans le PADD sont :

- ➤ 650 logements dont 168 logements sociaux dans le cadre de l'OAP n°1, la ZAC Centre-Bourg (répartis dans trois secteurs différents de la ZAC) :
- -« Les Redars » : Partie Nord de la D934 : environ 431 logements. Ces logements sont à dominante T3 et T4 pour les familles et les jeunes ménages. Environ 50 logements sur ces 431 sont des logements sociaux.
- -« Les Glases » : Partie Sud de la D934 (côté Ouest) : environ 90 logements principalement de maisons individuelles et quelques logements intermédiaires. Ces logements sont à dominante T4 et T5 pour les familles.
- -« Les Clayes » : Partie Sud de la D934 (côté Est : environ 129 logements), répartis comme suit :
  - 20 logements (maisons individuelles) de 80m2 pour la sédentarisation des gens du voyage. Il s'agit de logements sociaux / Carte et information détaillée ci-dessus.
  - 68 logements collectifs à dominante T3. Il s'agit de logements sociaux.
  - 25 logements collectifs à dominante T3 et T4. Il s'agit de logements sociaux.
  - 14 logements en accession
  - 2 logements en accession pour les gens du voyage dans le cadre de la MOUS (Maitrise d'œuvre urbaine et sociale) / Carte et information détaillée ci-dessus.

Dans l'OAP n°1, une première opération accueille un programme exemplaire de 20 maisons dédiées à la sédentarisation des gens du voyage (programme TMH) et 2 maisons MOUS.



De plus, pour assurer l'accueil et l'offre de terrains familiaux pour les gens du voyage, le PADD prévoit :

- Une aire de grand passage des gens du voyage (150 places à optimiser et à valoriser dans le cadre des aménagements de l'OAP n° 5 Ouest de l'A104)
- Une aire d'accueil des gens du voyage (30 places existantes à insérer dans le projet d'ensemble de l'OAP n° 5)
- Terrains familiaux des gens du voyage (28 emplacements de 400 m2 = 48 places) (OAP n°5)

Les projets de terrains familiaux et de valorisation des aires d'accueil des gens du voyage sont en cohérence avec les objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.



#### Les orientations du PADD

Le PADD est structuré autour de trois axes d'orientation, comprenant six priorités et quarantesept défis. Chaque priorité est composée de plusieurs défis pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Afin de garantir la réalisation des objectifs du PADD, des indicateurs de suivi et d'évaluation sont prescrits, précisant la temporalité des suivis ainsi que les acteurs concernés et responsables de l'évaluation. Ces indicateurs de suivi et d'évaluation font partie de l'étude d'évaluation environnementale.

Les ambitions du PADD sont les suivants :

- 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



Axe 1 du PADD: Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysager

#### Priorité 1 : Sauvegarder et relier les éléments patrimoniaux, paysagers, naturels et agricoles

- 1. Préserver les continuités écologiques et renforcer la trame verte et bleue
- 2. Maintenir la superficie des espaces boisés et renforcer le coefficient de biotope
- 3. Augmenter les espaces verts protégés et les éléments paysagers remarquables
- 4. Préserver les cônes de vues et les perspectives paysagères
- 5. Réhabiliter et aménager qualitativement les berges de la Marne
- 6. Mettre en valeur le Viaduc et les paysages de la Marne
- 7. Aménager et embellir les entrées de ville
- 8. Aménager des jardins partagés, « parc agricole », sur des friches agricoles (situées au Sud de la D10P / entre l'Autoroute et la limite communale (frontière Torcy)
- 9. Maintenir et renforcer les activités agricoles existantes
- 10. Créer un parc naturel proposant des activités ludiques et éducatives (Zone Ne)
- 11. Créer et protéger les zones « tampon » entre les parties urbanisées et les zones naturelles et agricoles
- 12. Sauvegarder l'architecture et le patrimoine local remarquable
- 13. Préserver le tissu urbain traditionnel

#### Priorité 2 : Prévenir les risques et réduire les nuisances et les pollutions

- 14. Développer le transport fluvial pour réduire les nuisances liées aux camions
- 15. Réduire les nuisances liées au trafic automobile, notamment sur la RD 934 (pollution et nuisances sonores)
- 16. Prévenir systémiquement les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, ...)
- 17. Gérer écologiquement les eaux pluviales et lutter contre les inondations par ruissellement
- 18. Limiter les pollutions et les risques technologiques (ICPE, ...)
- 19. Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables :
  - o Développer le site de la méthanisation
  - o Créer un parc photovoltaïque pour le développement de l'énergie solaire
  - o Connecter le réseau de chaleur de SIETREM aux sites à urbaniser et/ou à réaménager



# Axe 1 du PADD Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysage



Requalifier et aménager les berges de la Marne



Mettre en valeur le viaduc et les paysages de la Marne



Préserver les continuités de la trame bleue



Créer et protéger les zones tampons



Préserver le tissu urbain traditionnel



Conserver et augmenter les esapces verts



Renfocer les trames arborées existantes

Compléter et créer des trames arborées



Préserver le taux des esapaces boisés classés



Préserver les cônes de vues et les paysages



Créer des aménagements paysagers



Réaménager et embellir les entrées de ville



Maintenir et protéger les esapces agricoles



Aménager un parc agricole «jardins partagés»



Créer un parc naturel ludique et éductif



Développer le site de la Méthanisation



Créer un parc photovoltaïque



Aménager des espaces verts dans la ZAC Centre-Bourg



Conception et réalisation : CAZAL



#### Justification de l'axe 1 du PADD

Le défi 1 propose la préservation des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ainsi que la restauration des couloirs écologiques et la continuité de la trame verte et bleue.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 2 concerne la sauvegarde du taux de boisement pour le renforcement du biotope. Le PLU comporte des espaces boisés classés (EBC) qui nécessitent d'être mis à jour. Certains EBC, notamment ceux définis dans le Nord-Ouest de la commune sont détériorés. Il est proposé de créer et de répartir de nouveaux EBC dans divers espaces de la commune dans l'objectif de maintenir le taux des EBC et de créer des nouveaux nœuds de liaison de la trame verte.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 3 prévoit l'augmentation des espaces verts et paysagers protégés à titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont localisés sur le plan de zonage.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 4 propose de préserver les cônes de vues et les perspectives paysagères dans le respect de l'environnement immédiat, la topographie du site et des entités paysagères.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 5 propose de Réhabiliter et aménager qualitativement les berges de la Marne dans la prolongation des berges de l'Ile de Loisirs de Torcy.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 6 prévoit la mise en valeur du qui relie la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et la commune de Pomponne fin d'assurer les normes de sécurité et la qualité paysagère de la Marne.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 7 concerne l'aménagement des entrées de ville dans une approche paysagère et environnementale et d'y installer des éléments urbains de haute qualité architecturale, assurant l'harmonie des façades autour des axes de circulation.



Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF et PDUIF).

Le défi 8 concerne l'aménagement des jardins partagés, « parc agricole », sur des friches agricoles (situées au Sud de la RD10P / entre l'Autoroute et la limite communale (frontière Torcy)

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 9 propose de Maintenir et de renforcer les activités agricoles existantes afin d'y développer des circuits-courts alimentaires.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, PPEANP).

Le défi 10 concerne la création d'un parc naturel pour des activités ludiques et éducatives (Zone Ne) et pour le développement du tourisme vert local et régional.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, PRIF).

Le défi 11 propose de créer et de protéger les « zones tampon » entre les parties urbanisées et les zones naturelles et agricoles. Ces espaces dits « zones tampon » sont notamment nécessaire entre les espaces à urbaniser de la ZAC Centre-Bourg et les espaces agricoles et naturels (sur la partie Sud de la RD934).

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, PRIF, PPEANP).

Le défi 12 propose de sauvegarder l'architecture et le patrimoine local remarquable afin d'assurer leur protection et mise en valeur.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 13 propose de préserver le tissu urbain traditionnel et les cœurs d'îlots et de créer des continuités urbaines et paysagères harmonieuses dans tous les secteurs de constructions individuelles.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 14 propose de développer le transport fluvial pour réduire les nuisances liées aux camions afin de réduire les nuisances et les pollutions liées au trafic des camions.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, PDUIF, SRCAE, PCAET).



Le défi 15 prévoit la réduction des nuisances liées au trafic automobile, notamment sur la RD934 afin de réduire les nuisances sonores et les diverses pollutions.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, PDUIF, SRCAE, PCAET, PEB).

Le défi 16 concerne la prévention des risques naturels (inondation, mouvement de terrain) d'une manière systématique et continue.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, PEB, PPRI, PPRN).

Le défi 17 propose de gérer écologiquement les eaux pluviales et lutter contre les inondations par ruissellement suivant la topographie de la commune afin d'éviter les inondations et de protéger la nappe phréatique et les sources.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, PPRI).

Le défi 18 propose de limiter les pollutions et les risques technologiques notamment les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) dont les périmètres doivent être protégés afin d'anticiper les risques technologiques.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF).

Le défi 19 propose de valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables : Développer le site de la méthanisation (usine en cours de construction) ; créer un parc photovoltaïque pour le développement de l'énergie solaire (projet prévu dans la partie Ouest de l'A104 – OAP n°5) ; connecter le réseau de chaleur de SIETREM aux sites à urbaniser et/ou à réaménager (notamment la ZAC du Centre-Bourg et les nouvelles constructions possibles dans le centre ancien).

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SCRCE, SDRIF, SRCAE, PCAET).



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

#### Priorité 3 : Assurer le parcours résidentiel

#### Défi 20 : Répartir d'une manière équilibrée les programmes de logements

- ➤ 650 logements dont 168 logements sociaux dans le cadre de l'OAP n°1, la ZAC Centre-Bourg (répartis dans trois secteurs différents de la ZAC) :
- -« Les Redars » : Partie Nord de la D934 : environ 431 logements. Ces logements sont à dominante T3 et T4 pour les familles et les jeunes ménages. Environ 50 logements sur ces 431 sont des logements sociaux.
- -« Les Glases » : Partie Sud de la D934 (côté Ouest) : environ 90 logements principalement de maisons individuelles et quelques logements intermédiaires. Ces logements sont à dominante T4 et T5 pour les familles.
- -« Les Clayes » : Partie Sud de la D934 (côté Est : environ 129 logements), répartis comme suit :
  - 20 logements (maisons individuelles) de 80m2 pour la sédentarisation des gens du voyage. Il s'agit de logements sociaux / Carte et information détaillée ci-dessus.
  - 68 logements collectifs à dominante T3. Il s'agit de logements sociaux.
  - 25 logements collectifs à dominante T3 et T4. Il s'agit de logements sociaux.
  - 14 logements en accession
  - 2 logements en accession pour les gens du voyage dans le cadre de la MOUS (Maitrise d'œuvre urbaine et sociale) / Carte et information détaillée ci-dessus.

Dans l'OAP n°1, une première opération accueille un programme exemplaire de 20 maisons dédiées à la sédentarisation des gens du voyage (programme TMH) et 2 maisons MOUS.

- 21. Assurer l'accueil et l'offre équitable de terrains familiaux pour les gens du voyage : De plus, pour assurer l'accueil et l'offre de terrains familiaux pour les gens du voyage, le PADD prévoit :
  - Une aire de grand passage des gens du voyage (150 places à optimiser et à valoriser dans le cadre des aménagements de l'OAP n° 5 Ouest de l'A104)
  - Une aire d'accueil des gens du voyage (30 places existantes à insérer dans le projet d'ensemble de l'OAP n° 5)
  - Terrains familiaux des gens du voyage (28 emplacements de 400 m2 = 48 places) (OAP n°5)

Les projets de terrains familiaux et de valorisation des aires d'accueil des gens du voyage sont en cohérence avec les objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.



#### Priorité 4 : Améliorer le cadre de vie

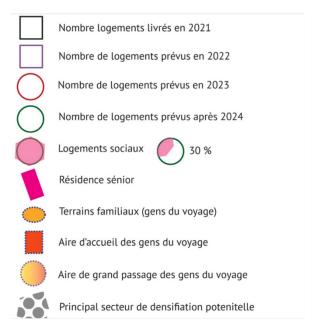
- 22. Améliorer le front bâti et le cadre urbain
- 23. Restructurer et mettre en valeur le centre-bourg
- 24. Réaménager le paysage des places et des espaces publics
- 25. Conforter la ceinture verte de la ZAC Centre-Bourg
- 26. Renforcer les liaisons piétonnes et vélos entre les espaces urbains (si possible aussi d'aménager une passerelle reliant les deux rives de la route D934)
- 27. Aménager les cheminements piétons en y intégrant les normes de déplacement des PMR
- 28. Equiper les espaces publics avec des mobiliers urbains de qualité et des éléments de convivialité (bancs, fontaines, espaces fleuris, ...)
- 29. Réaménager des places de stationnement pour y intégrer des branchements pour les voitures électriques et hybrides et pour y créer des places pour les deux roues (vélo, trottinette « notamment devant les écoles et collèges »)
- 30. Mutualiser les parkings et créer la gestion partagée des places de stationnement dédiées aux logements et aux activités
- 31. Recoudre les deux parties distinctes de la commune en requalifiant le paysage de la D418 en y intégrant un TCSP et des pistes cyclables



### Axe 2 du PADD

Diversifier l'offre qualitative de logements et améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements







Conception et réalisation : CAZAL



#### Justification de l'axe 2 du PADD

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes présente des opportunités pour accueillir 900 nouveaux logements.

Concernant le taux de logements sociaux (SRU), la commune enregistre plus de 25% de logements sociaux en prenant en compte les projets engagés. En effet, les logements en cours de livraison, prévoient plus de 46% de logements sociaux afin d'ajuster le taux de 20,5% affiché au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La commune ayant déjà anticipé l'augmentation du nombre de logements sociaux, environ 90 logements sociaux sont prévus parmi 900 logements programmés à l'horizon 2035.

Le défi 20 propose de répartir d'une manière équilibrée les programmes de logements :

- ➤ 650 logements dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg (répartis dans trois secteurs différents de la ZAC) :
- > 30 logements dans la zone UD (Sud de la RD934)
- Maximum 235 logements (hors ZAC, partie Nord de la RD934)
- Résidence senior : 100 unités maximum (OAP n° 10)

Ces propositions sont traduites dans les OAP 1, 2, 3, 4, 10.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (PLH, SCOT, SDRIF).

Le défi 21 propose d'assurer l'accueil et l'offre équitable de terrains familiaux pour les gens du voyage :

- Aire de grand passage des gens du voyage (150 places à optimiser et à valoriser dans le cadre des aménagements de l'OAP n° 5 Ouest de l'A104)
- Aire d'accueil des gens du voyage (30 places existantes à insérer dans le projet d'ensemble de l'OAP n° 5)
- Terrains familiaux des gens du voyage (28 places : 400 m2 par terrain), répartis dans plusieurs secteurs dont une petite partie dans la ZAC Centre-Bourg et une grande partie dans le secteur de l'OAP n°5)

Ces propositions sont ainsi traduites dans l'OAP 5.

Les projets de terrains familiaux et de valorisation des aires d'accueil des gens du voyage sont en cohérence avec les objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).



Le défi 22 prévoit l'amélioration du front bâti et le cadre urbain afin d'embellir les espaces publics.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (PLH, SCOT, SDRIF).

Le défi 23 propose de restructurer et de mettre en valeur le centre-bourg et la mise en valeur du centre ancien, autour de la place de l'Église.

Ces propositions sont traduites dans les OAP 1 et 4.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (PLH, SCOT, SDRIF).

Le défi 24 propose de réaménager le paysage des places et des espaces publics en prenant en compte le changement climatique.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCE, SRCAE).

Le défi 25 propose de conforter la ceinture verte de la ZAC Centre-Bourg.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCE).

Le défi 26 propose de renforcer les liaisons piétonnes et vélos entre les espaces urbains, aménager une passerelle reliant les deux rives de la route RD 934.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCAE, PDUIF, PLD).

Le défi 27 propose d'aménager les cheminements piétons en y intégrant les normes de déplacement des PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCAE, PDUIF, PLD).

Le défi 28 propose d'équiper les espaces publics avec des mobiliers urbains de qualité et des éléments de convivialité (voies piétonnes, places, squares, aires de jeux pour les enfants...) apportant des plus-values pour le cadre de vie des habitants.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCAE, SRCE).



Le défi 29 concerne le réaménagement des places de stationnement pour y intégrer des branchements pour les voitures électriques et hybrides et pour y créer des places pour les deux roues (vélo, trottinette « notamment devant les écoles et collèges »)

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCAE, PCAET, PDUIF, PLD).

Le défi 30 propose de mutualiser les parkings et créer la gestion partagée des places de stationnement dédiées aux logements et aux activités.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, PDUIF, PLD).

Le défi 31 propose de recoudre les deux parties distinctes de la commune en requalifiant le paysage de la RD418 en y intégrant le TCSP (transport collectif en site propre) et la piste cyclable et de sécuriser les trajets des cyclistes et d'améliorer la qualité des paysages.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCAE, PCAET, PDUIF, PLD).



Axe 3 du PADD: 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

- 32. Renforcer l'attractivité des zones d'activités commerciales
- 33. Conforter l'attractivité du centre-ancien et y développer les services et commerces de proximité
- 34. Restructurer qualitativement la polarité de la Place Claude Monet et y aménager les activités de proximité
- 35. Requalifier les panneaux publicitaires et directionnels autour des routes départementales et de l'autoroute et développer des annonces dans un cadre paysager sur l'intersection des grandes voies
- 36. Créer un complexe d'hôtel avec un centre de conférences et un restaurant biologique ainsi que des bureaux pour le développement du tourisme d'affaires et l'accueil des sièges sociaux près de la zone d'activités économiques (dans les cadrans Nord croisement des routes départementales D418 et D10P)
- 37. Restructurer le site situé entre la D418 et la limite de la ZAC du Centre-Bourg pour le renforcement des activités et des commerces (restaurants, bureaux, espaces de Coworking, ...)
- 38. Gérer les vacances dans les locaux d'activités économiques pour optimiser le foncier « Action avec La Foncière »
- 39. Réaménager des sites d'activités économiques disposant de potentiel de développement (exemple : site William Saurin)
- 40. Développer l'économie circulaire, les circuits courts et les activités liées aux énergies renouvelables
- 41. Créer une voie nouvelle reliant les zones d'activités économiques (en passant par le site de l'OAP 5) afin d'améliorer le fonctionnement des camions et des transports de marchandises
- 42. Créer de nouvelles activités économiques à l'Ouest de l'A104 (OAP 5) et compléter les activités logistiques
- 43. Renforcer les réseaux de communication internet très haut débit sur toute la commune et notamment dans les zones d'activités et de bureaux

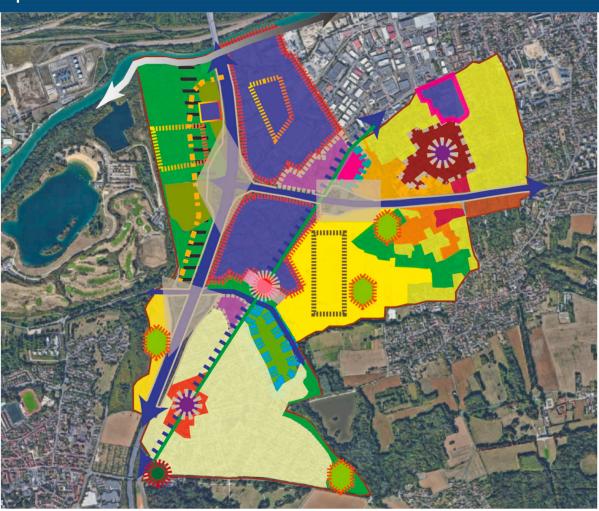
## Priorité 6 : Créer des équipements et aménager des espaces ouverts pour le développement durable

- 44. Connecter les activités de loisirs entre l'Ile de loisirs de Torcy et le port de plaisance de Lagny-sur-Marne traversant les berges de la Marne de Saint-Thibault des-Vignes
- 45. Créer un grand pôle sportif favorisant l'éducation physique des jeunes et la création des emplois et activités dans le domaine de la jeunesse et des sports
- 46. Structurer la Maison de l'écologie en continuité avec l'École des Compagnons « centre de formation continue de la « Fédération régionale compagnons métiers »et les offres liées à l'éducation à l'environnement et à la biodiversité
- 47. Développer des fermes et jardins pédagogiques exposant des animaux (vaches, moutons, ...), plantes et végétaux en condition naturelle



### Axe 3 du PADD

Développer les activités économiques et les équipements intergénérationnels, éducatifs, sportifs et culturels







Créer une voie nouvelle reliant les zones d'activités

Connecter les activités de loisris passant par les berges

Créer un grand pôle sportif

Créer la Maison de l'écologie et strucutrer les environs

Développer des fermes et jardins pédagogiques

Requalifier les panneaux publicitaires et directionnels

Développer des annonces dans un cadre paysager



Conception et réalisation : CAZAL



#### Justification de l'axe 3 du PADD

Le défi 32 propose de renforcer l'attractivité des zones d'activités commerciales, réparties notamment sur la RD418 « Avenue de Saint-Germain des Noyers ».

Des propositions d'aménagent d'une partie de ces zones sont détaillées dans l'OAP 8.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).

Le défi 33 propose de conforter l'attractivité du centre ancien et y développer les services et commerces de proximité, prenant en compte l'arrivée future de milliers de nouveaux habitants dans les nouveaux logements situés rue de Torcy et dans la ZAC Centre-Bourg.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).

Le défi 34 propose de restructurer qualitativement la polarité de la place Claude Monet et y aménager les activités de proximité et de qualité dans un cadre d'aménagement paysager.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).

Le défi 53 propose de requalifier les panneaux publicitaires et directionnels autour des routes et développer des annonces qualitatives sur l'intersection des grandes voies pour assurer la visibilité des locaux et donc contribuer au développement des activités.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, PLD).

Le défi 36 concerne la création d'un complexe d'hôtel avec un centre de conférences et un restaurant biologique ainsi que des bureaux pour le développement du tourisme d'affaires et l'accueil des sièges sociaux près de la zone d'activités économiques (dans les cadrans Nord - Carré de l'Esplanade - croisement des routes départementales D418 et D10P)

Cette proposition d'aménagement est présentée dans l'OAP 7.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).

Le défi 37 propose de restructurer le site situé entre la RD418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg pour le renforcement des activités et des commerces (restaurants, bureaux, Coworking...) et le réaménagement du parvis du centre culturel et les parkings

Les propositions d'aménagent de ce site sont détaillées dans l'OAP 8.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).



Le défi 38 propose de gérer les vacances dans les locaux d'activités économiques pour optimiser le foncier « Action avec La Foncière » afin d'éviter les friches ou les situations de sous-occupation de ces espaces dédiés au développement économique et la création des emplois.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).

Le défi 39 propose de réaménager des sites d'activités économiques disposant de potentiel de développement industriel et artisanal (exemple : site William Saurin) en prenant en compte la valorisation de la qualité des paysages et des espaces libres et verts des parcelles voisines dédiées aux logements.

Les propositions d'aménagent de ce site sont détaillées dans l'OAP 9.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).

Le défi 40 propose de développer l'économie circulaire, les circuits courts et les activités liées aux énergies renouvelables : Usine de méthanisation (zone d'activités UEb Nord-Ouest) ; Parc photovoltaïque et plateforme paysagère et écologique (Ouest de l'A104 – OAP n°5) ; Équipement de réseaux de chaleur relié à SIETREM (zone d'activités UEb)

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF).

Le défi 41 prévoit de créer une voie nouvelle reliant les zones d'activités économiques (en passant par le site de l'OAP n°5) afin d'améliorer le fonctionnement des camions et des transports de marchandises. La voie nouvelle sera complétée par des aménagements cyclables et paysagers.

Ces propositions d'aménagent sont détaillées dans l'OAP 5.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, PDUIF, PLD).

Le défi 42 prévoit de créer de nouvelles activités économiques à l'Ouest de l'A104 (OAP n°5) et compléter les activités logistiques

Les propositions d'aménagent et de programmation de ce site sont détaillées dans l'OAP 5.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCE, SRCAE, PCAET).

Le défi 43 concerne le renforcement des réseaux de communication internet très haut débit sur toute la commune et notamment dans les zones d'activités et de bureaux et espaces de Coworking, assurant le développement des activités économiques, des emplois et d'autoentreprenariat.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, PCAET).



Le défi 44 propose de connecter les activités de loisirs entre l'Île de loisirs de Torcy et le port de plaisance de Lagny-sur-Marne traversant les berges de la Marne de Saint-Thibault des-Vignes pour accueillir des activités légères dans les domaines de loisirs et du tourisme vert.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, PDUIF, PLD, SRCAE, PCAET).

Le défi 45 propose de créer un grand pôle sportif favorisant l'éducation physique des jeunes et la création des emplois et activités dans le domaine de la jeunesse et des sports pour l'attractivité du territoire et la création des activités et des emplois pour les jeunes.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCAE, PCAET).

Le défi 46 propose de créer la Maison de l'Écologie en continuité avec l'École des Compagnons « Centre de formation continue de la Fédération régionale compagnons métiers » et renforcer les offres liées à l'éducation à l'environnement et à la biodiversité

Les propositions d'aménagent de ce site sont détaillées dans l'OAP 11.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCE, SRCAE, PCAET).

Le défi 47 propose de développer des fermes et jardins pédagogiques exposant des animaux (vaches, moutons, ...), des plantes et végétaux en condition naturelle pour offrir au public des activés ludiques et d'éducation dans les domaines de la nature, de l'agriculture et du développement durable.

Ces orientations sont compatibles avec celles des documents supra-communaux (SCOT, SDRIF, SRCE, SRCAE, PCAET).



# Les choix des OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation) **et justifications** 



Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.



#### Les OAP sectorielles

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

- 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 » 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 : Cadrans nord-est et nord-ouest du « carré de l'esplanade »
- OAP n° 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg
- OAP n° 9 : Secteur comprenant le site de William Saurin
- OAP n°10 : Secteur comprenant l'ancien garage Citroën
- OAP n°11 : Entrée de ville (École des compagnons)



### Localisation des OAP sectorielles



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

ф

Source : Géoportail, Mairie, Aménagement 77, EPAMarne

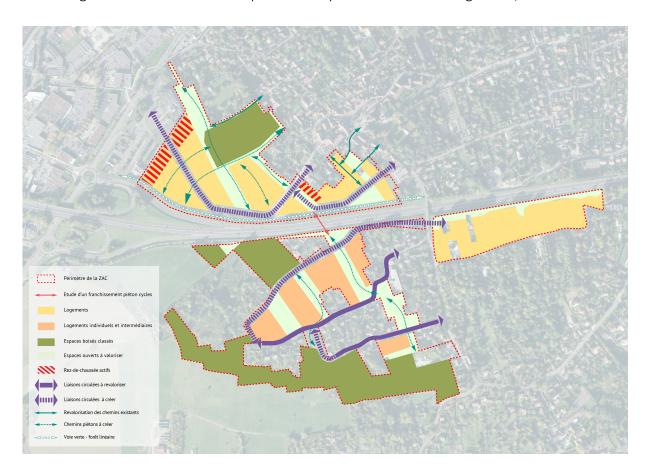


Dans le dossier complet des OAP, pour chaque OAP sont précisés :

- Les objectifs
- Le programme
- La typologie de construction
- La densité (selon le projet)
- La composition des espaces verts et paysagers
- Le fonctionnement des espaces publics et de la circulation
- Les normes de stationnement
- La prise en compte de l'environnement
- Le zonage dans le règlement



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif). L'OAP n°1 correspond au plan masse du projet de la ZAC Centre-Bourg proposé par « Aménagement 77 » et la thématique retenue par la Mairie : « un logement, un arbre ».



#### Justification de l'OAP 1

Les grands enjeux de l'aménagement des trois secteurs de la ZAC Centre-Bourg (les Redars, les Glases, et les Clayes) répondent aux besoins exprimés en matière de logements et d'équipements.

Le concept d'aménagement de l'OAP n°1 cible les objectifs suivants :

- 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 du centre-bourg;
- assurer un bon confort d'usage et de circulation pour les piétons et les PMR;
- 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 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.

Le programme de l'OAP n°1 correspond au programme aux objectifs du PADD et est compatible avec les orientations du SCOT de la CAMG :

- Environ 650 logements dans le cadre de la ZAC du Centre-Bourg (répartis dans trois secteurs différents de la ZAC)
- > Des commerces et des locaux partagés en RDC des immeubles (secteur des Redars)
- > Des places de stationnement
- > Des mails piétons et paysagers
- Des espaces verts et paysagers
- Des espaces verts protégés

Toutes ces propositions sont conformes au dossier de ZAC, aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont à 100% compatibles avec l'OAP 1. La densité dans la partie à urbaniser de la ZAC est d'environ 40 logements/ ha, comme préconisé dans le SCOT pour la moyenne de densité à l'échelle de la commune.

En effet, le SCOT prévoit la densification et l'urbanisation dans le périmètre de la ZAC centrebourg (OAP 1).



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





Périmètre de l'OAP 2

Projet de logements collectifs

Projet de maisons individuelles

Places de stationnement (visiteurs)

Espace vert des logements collectifs

Espace vert et jardin privé des maisons

Esapce central d'intérêt collectif

IIIIIIIII Trame arborée

Princpe de voie piétonne et vélo

Principe de percée visuelle

Principe de desserte automobile

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Google Maps Mairie, EPFIF





#### Justification de l'OAP 2

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 concept d'aménagement de l'OAP propose les éléments programmatiques suivants :

- Une placette centrale ou square
- 60 logements dont 18 logements sociaux
- Des places de stationnement
- Mise en valeur des espaces verts et des paysages

Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie intensifier l'urbanisation des espaces bâtis du SCOT de la CAMG.

Selon le SCOT de la CAMG, la densité moyenne prévue pour Saint-Thibault des Vignes est de 40 logements par hectare. Mais, cette norme est ajustée selon la situation et les caractéristiques des sites.

L'aménagement du site nécessitera la création de liaisons nouvelles piétonnes, cycles et/ou voitures (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.

Il est indispensable de créer un maillage de voies de circulation afin de bien desservir le site et le relier avec le quartier.

Il est aussi important de prévoir un maillage de voie piétonne et cycliste.

Il est important de créer un maillage de réseaux verts afin de constituer une trame verte. Cette trame verte pourrait assurer la continuité écologique et le renforcement de la biodiversité. Le choix des essences adaptées au climat est primordial. La mise en place de réseaux d'espaces verts par les mails apportera un impact très positif et remarquable sur le paysage urbain. Les arbres très remarquables seront préservés.

Le paysage urbain nécessite végétalisation. Les voies de circulation structurantes peuvent être arborées afin d'embellir l'espace public et d'assurer la continuité verte.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont à 100% compatibles avec l'OAP 2. La densité dans l'OAP 2 est d'environ 40 logements/ ha.



### OAP 3 (en lotissement)

Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





Périmètre de l'OAP 3



Zone de logements individuels



Places de stationnement (visiteurs)



Espace vert et paysager (jardin infiltrant)



IIIIIIIIII Trame arborée - jardins privatifs



Principe de circulation vélo et piétonne



Front bâti parallèle à la rue en retrait



Desserte automobile (principe de bouclage)

Conception et réalisation : CAZAL



Source : Géoportail, Google Maps

Mairie

Les choix retenus et justifications



#### Justification de l'OAP 3

Ce secteur est 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 concept d'aménagement de l'OAP propose les éléments programmatiques suivants :

- Des espaces verts et paysagers
- 15 à 20 logements individuels
- Des places de stationnement
- Connexions piétonnes

Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie intensifier l'urbanisation des espaces bâtis du SCOT de la CAMG. Selon le SCOT de la CAMG, la densité moyenne prévue pour Saint-Thibault des Vignes est de 40 logements par hectare. Mais, cette norme est ajustée selon la situation et les caractéristiques des sites.

Le choix des essences adaptés au climat est primordiale. La mise en place de réseaux d'espaces verts par les mails apportera un impact très positif et remarquable sur le paysage urbain. Les arbres très remarquables seront préservés.

Le paysage urbain nécessite végétalisation. Les voies de circulation structurantes peuvent être arborées afin d'embellir l'espace public et d'assurer la continuité verte.

Une approche paysagère est aussi importante à envisager pour l'équilibre des façades et des nouvelles voies de dessertes qui constitueront des percées visuelles.

La superficie des terrains sera appropriée pour y aménager des éléments paysagers qualitatifs (arbres adaptés au climat, essences locales, ...).

L'aménagement du site nécessitera la création d'une voie nouvelle. Cette liaison pourra être complétée par une ou plusieurs sentes et placettes 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.

Il est indispensable de créer un maillage de voies de circulation afin de bien desservir le site et le relier avec le quartier.

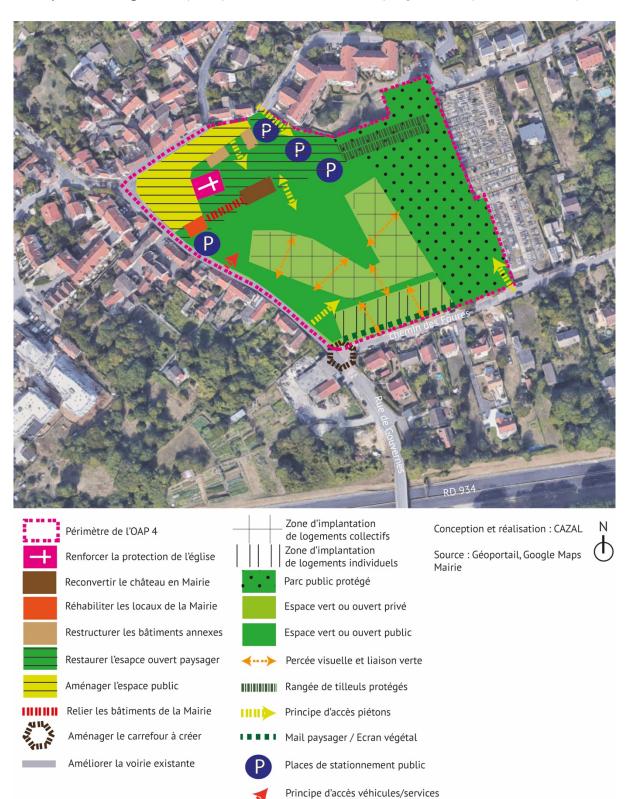
Il est aussi important de prévoir un maillage de voie piétonne et des pistes cyclables.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont compatibles avec l'OAP 3 en matière de destination. La densité dans l'OAP 3 est d'environ 20 %. Elle est donc faible par rapport à la moyenne préconisée par le SCOT, mais d'autres OAP ayant une densité supérieure, l'équilibre de la densité de 40 logements / ha est réalisé à l'échelle de la commune.



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





#### Justification de l'OAP 4

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.

Ce secteur très central nécessite optimisation suivant les orientations du SCOT de la CAMG. 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 qui deviendra un parc public paysager.

Le concept d'aménagement de l'OAP propose les éléments programmatiques suivants :

- Un parc publics paysager
- 126 logements collectifs et 6 maisons individuelles
- Réhabilitations du Château en future Mairie, restructuration des bâtisses annexes au château.
- Aménagement de la place de l'église
- Créer des places de stationnement public
- Mise en valeur des espaces verts et des paysages
- Connexions piétonnes et paysagères avec la ZAC Centre-Bourg.
- Préservation du tissu urbain existant sur la partie jouxtant la ZAC Centre-Bourg

Les constructions devront participer de l'identité du centre-bourg dont la perception rappellera le rythme du paysage du tissu ancien.

Le parti pris d'aménagement devra conserver en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés composant un parc public paysager comparant un bassin d'eau.

Il est important de créer un maillage de réseaux verts afin de constituer une trame verte. Les arbres très remarquables seront préservés.

Le paysage urbain nécessite végétalisation. Les voies de circulation structurantes peuvent être arborées afin d'embellir l'espace public et d'assurer la continuité verte.

Une approche paysagère est aussi importante à envisager pour l'équilibre des façades et des nouvelles voies de dessertes qui constitueront des percées visuelles.

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 pourra faciliter la circulation des piétons et des PMR.

Il est aussi important de prévoir un maillage de voie piétonne et des pistes cyclables.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont compatibles avec l'OAP 4 en matière de destination. La densité dans l'OAP 4 est d'environ 73 %. Elle est donc largement supérieure par rapport à la moyenne préconisée par le SCOT, mais d'autres OAP ayant une densité un peu inférieure ainsi que d'autres secteurs résidentiels de la commune, l'équilibre de la densité moyenne de 40 logements / ha est réalisé à l'échelle de la commune.



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).







#### Justification de l'OAP 5

L'OAP n°5 concerne les terrains situés à l'ouest de l'A104 destinés au développement d'un site d'excellence écologique pour accueillir principalement un parc photovoltaïque et des espaces pour les activités d'économie circulaire de de compostage.

Des équipements d'intérêt général de part et d'autre du couloir électrique seront réservés pour les gens du voyage : aire d'accueil, aire de grand passage et des terrains familiaux.

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 est particulièrement sensible du fait de sa richesse en biodiversité. Aussi, cette continuité écologique doit être respectée.

Les principaux objectifs de l'OAP n°5 sont les suivants :

- -Proposer de nouvelles connexions sous forme de parc avec les bords de la Marne et la base de loisirs
- -Travailler et lier les continuités écologiques existantes afin de renforcer la richesse de la biodiversité du site
- -Accueillir un parc photovoltaïque
- Développer les activités économiques, notamment l'économie circulaire
- -Proposer des équipements d'intérêt général réservés pour les gens du voyage (aire d'accueil, aire de grand passage et terrains familiaux)

Les éléments programmatiques de l'OAP 5 sont les suivants :

- Parc photovoltaïque avec éco-pâturage
- Site de compostage et stationnement des camions bennes à ordures ménagères du SIETREM
- Installations techniques et espaces d'aménagement des berges pour les activités (fret fluvial)
- Aire de repos et de parking pour les transporteurs
- Petites entreprises
- Aménagement paysager reliant les bords de la Marne et la base de loisirs de Torcy
- Une voie nouvelle reliant la route départementale D10P à la rue du Grand Pommeraye (zone d'activités industrielles et artisanales)



- Aire de grand passage des gens du voyage (150 places) « existe déjà et nécessite d'être intégrée avec les autres programmes du site »
- Aire d'accueil des gens du voyage (30 places) « existe déjà et nécessite d'être intégrée avec les autres programmes du site »
- Terrains familiaux des gens du voyage (24 emplacements = 48 places) / chaque emplacement = 400 m2

Le concept de l'OAP n°5 est fondé sur les éléments programmatiques et sur les faisabilités techniques liées aux différentes contraintes.

Un aménagement paysager des abords de l'A104 est prévu afin d'apporter une meilleure protection et de qualité environnementale au site.

Les berges de la Marne seront aménagées et mises en valeur. En effet, Les aménagements devront être pensés de manière à mettre en valeur le paysage naturel existant dans les parties Nord (bords de Marne) et Ouest (base de loisir) avec l'intégration de l'aire de gens du voyage existante.

Le site comprendra des espaces verts ainsi que des mails végétalisés avec des espaces de promenade piétonne et vélo.

Une voie nouvelle sera créée, elle sera connectée :

- au Sud, à la RD10P et l'accès du Parc de Loisirs de Torcy ;
- au Nord, à la rue du Grand Pommeraye.

Elle traverse le site en desservant les espaces dédiés aux gens du voyage, le parc photovoltaïque, le nouveau site de développement économique, les espaces de stationnement, des espaces comportant des installations techniques, etc.

La voie nouvelle sera complétée par des mails végétalisés et des promenades piétonnes et de mobilités douces reliés aux bords de la Marne et à la base de loisirs de Torcy. Ces flux seront intégrés au schéma de mobilités douces à plus grande échelle.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont compatibles avec l'OAP 5 :

- La partie de l'extension 1AUd (à dominante économique) à l'Ouest de l'A104 est prévue dans le SCOT.
- La voie nouvelle traversant l'OAP 5 est prévue dans le SCOT.
- Les deux aires des gens du voyage existent déjà.
- Les terrains familiaux locatifs des gens du voyage seront réalisés en STECAL et la zone restera naturelle (Nt).
- Les autres aménagements (parc photovoltaïque, etc.) seront réalisés sur pilotis et la zone restera naturelle.



### L'OAP 6 a été réalisée.

Son périmètre reste visible sur les pièces du PLU, notamment sur le plan de zonage car le zonage sera modfié de la zone 1AUe à UEa.



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





Périmètre de l'OAP 7



Zone constructible



Espace vert boisé



Espace boisé classé



Espace vert paysager



Accès au site véhicule et piéton



Ru de la Gondoire

Conception et réalisation : CAZAL



Source : Géoportail, Google Maps Mairie, CAMG, EPAMarne



### Justification de l'OAP 7

Le cadran Sud-Ouest est déjà urbanisé, correspondant au projet de l'OAP 6.

Le cadran Sud-Est sera intégré dans le projet du pôle sportif en offrant des espaces ouverts pour des activités de loisirs, notamment pour les jeunes et les enfants.

Le cadran Nord-Ouest et le cadran Nord-Est peuvent donc en partie être ouverte à l'urbanisation afin d'y installer des équipements touristiques et de bureaux dont le secteur a besoin.

Les éléments programmatiques de l'OAP 7 sont les suivants :

- Un hôtel trois ou quatre étoiles
- Un restaurant
- Une salle de conférence
- Des espaces verts valorisés
- Des espaces verts paysagers près de la Gondoire
- Des espaces verts et boisés aux abords
- Des accès visibles pour les véhicules et piétons ainsi que des places de stationnement

La proposition d'aménagement prévoit le maintien des espaces boisés autour du site composé de deux parties et séparées par la RD 418.

La partie Sud du site comprendra des espaces verts paysagers afin de mettre en valeur le ru de la Gondoire et d'assurer la protection et la continuité de la trame verte.

L'accès au site s'effectue depuis la RD418.

Il est aussi important de prévoir un maillage de voie piétonne et des pistes cyclables.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT ne sont pas contradictoires avec l'OAP 7 :

- L'urbanisation concerne uniquement une partie du cadran Nord-Ouest pour la réalisation d'un hôtel haut de gamme avec des salles de conférences et restaurants.
- Les bâtiments auront des performances environnementales (cf. cahier des charges) ainsi que le concept de l'aménagement du site qui viendra en continuité des espaces déjà urbanisés tout en maintenant les parties boisées du site.
- Le ru de la Gondoire sera protégé et une marge de recul de plus de 10 m est prévue.
- Les bordures du ru et toute la partie des zones naturelles actuelles resteront sur le cadran Nord-Est.
- Les espaces boisés qui entourent les cadrans Nord seront maintenus et ceux de la partie Nord-Est seront classés afin de renforcer la biodiversité.
- La trame verte et les continuités écologiques seront donc protégées et renforcées.



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





Périmètre de l'OAP 8



Centre culturel à conserver et valoriser



Restructuration et extension du bâti



Réorganisation du parking paysager



Percées visuelles (vue et transparence)



Réaménagement paysager du parvis



Traitement paysager des franges



Voie verte - forêt linéaire



Liaison circulée à créer (voitire, piétonne et vélo)



Accès secondaire à réaménager



ZAC Centre-Bourg

Conception et réalisation : CAZAL



Source : Géoportail, Google Maps Mairie, EPAMarne,

Les choix retenus et justifications



### Justification de l'OAP 8

Le site de l'OAP n°8 nécessite une restructuration pour, notamment :

- Renforcer les activités et les commerces existants (restaurants, bureaux, ...)
- Assurer la transition urbaine entre la RD 418 et la ZAC Centre-Bourg :
  - o en améliorant la façade urbaine sur les routes départementales D934 et D418;
  - o en valorisant les équipements existants sur ce site comme le centre culturel Marc Brinon et les parkings, ... ;
  - o en intégrant la continuité des espaces verts et des éléments paysagers.

Les éléments programmatiques de l'OAP 8 sont les suivants :

- Un large espace ouvert offrant une visibilité et servant de véritable parvis urbain au centre culturel depuis la RD 418. Cet espace peut être aménagé par des éléments paysagers et des mobiliers urbains.
- Des places de parking aménagées dans un cadre paysager. Des parkings pourraient aussi être proposés en demi-sous-sol (suivant la topographie du site)
- Des nouveaux programmes immobiliers comprenant en RDC des restaurants et des enseignes commerciales
- Des espaces paysagers
- Une connexion de la voire verte prévue dans le cadre du projet de la ZAC Centre-Bourg avec la RD 418 et au-delà.

La proposition d'aménagement prévoit le renforcement des espaces verts et paysagers autour de la RD934 qui constituent une bande de protection. Cette forêt linéaire sera aménagée en voie verte.

Elle prévoit aussi le traitement paysager de l'interface avec la RD418.

Le site sera aménagé par des espaces verts, des mails arborés et végétalisés. Les arbres très remarquables seront préservés.

Des grands espaces ouverts seront aménagés pour la mise en valeur du paysage urbain et des activités ludiques des restaurants.

L'accès au site s'effectue depuis la RD418 en continuité avec la voie d'accès de la ZAC Centre-Bourg.

Une trame piétonne et vélo sera aménagé en continuité avec les voies piétonnes de la ZAC Centre-Bourg. La voie piétonne sera ouverte pour les livraisons ou services spécifiques et pour les pompiers.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont à 100% compatibles avec les OAP 8 en matière de destination et d'orientation d'aménagement.



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





Princpe de voie piétonne et vélo

Principe de percée visuelle et de liaison verte

Principe de desserte automobile

Source : Géoportail, Google Maps Mairie

Conception et réalisation : CAZAL



### Justification de l'OAP 9

Le site de l'OAP 9 est composée de trois parties :

- la partie Est du site est occupée actuellement par les activités de William Saurin ;
- la partie Ouest du site est occupée par des maisons individuelles ;
- la partie Nord du site est occupée par des activités commerciales, donnant sur l'avenue du Général Leclerc.

Cette OAP a pour but de mieux structurer la forme urbaine et les fonctions du site ainsi que les interactions entre les espaces bâtis et les espaces verts et ouverts et les continuités des espaces verts. La protection des espaces verts sera renforcée.

Le site de l'OAP 9 nécessite une restructuration pour, notamment :

- Renforcer les activités commerciales
- Restructurer le site pour de nouvelles activités économiques
- Assurer la transition urbaine entre la zone d'activités économiques et la zone d'habitat
  - o en améliorant la façade urbaine
  - o en structurant les accès et parkings;
  - o en intégrant la continuité des espaces verts et des éléments paysagers.
- Protection des espaces verts et paysager
- Création d'un village orienté vers les technologies nouvelles et la recherche innovante, en substitution des bâtiments existants sur le site
- Création de places de stationnement
- Connexion des espaces verts
- Préservation du tissu urbain des maisons individuelles

La proposition d'aménagement prévoit le renforcement des espaces verts et paysager.

Le site sera aménagé par des espaces verts, des mails arborés et végétalisés. Les arbres très remarquables seront préservés.

Un grand espace vert et continue sera protégé.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont à 100% compatibles avec les OAP 9 en matière de destination et d'orientation d'aménagement.



Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





Périmètre de l'OAP 10



Maisons individuelles existantes

Activités commerciales en RDC

Equipement public à créer

Espace vert et jardin privé
Espace vert et jardin collectif

Espace vert et paysager protégé



Places de stationnement

Carrefour à aménager (option)

Trame arborée / Ecran végétal

Principe de mail piéton et vélo

Principe de percée visuelle et liaison verte

Principe de desserte automobile

■ ■ ■ Limite communale

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Google Maps Mairie, CAMG





#### Justification de l'OAP 10

Le site de l'OAP n°10 est composée de trois parties :

- la partie Est du site est occupée par les anciennes activités du garage Citroën ;
- la partie Ouest du site est occupée par des maisons individuelles ;
- la partie Nord du site est occupée par des activités commerciales, donnant sur l'avenue du Général Leclerc.

Cette OAP a pour but de mieux structurer la forme urbaine et les fonctions du site ainsi que les interactions entre les espaces bâtis et les espaces verts et ouverts et les continuités des espaces verts. La protection des espaces verts sera renforcée.

Le site de l'OAP n°10 nécessite une restructuration pour, notamment :

- Reconvertir la friche d'activités en résidence séniors et en logements collectifs
- Renforcer les activités commerciales
- Maintenir le tissu des maisons individuelles existantes
- Structurer l'accès au site les parkings
- Intégrer la continuité des espaces verts et des éléments paysagers

Les éléments programmatiques de l'OAP 10 sont les suivants :

- Une résidence pour sénior : 75 unités maximum
- 65 logements collectifs orientés sénior dont environ 16 logements sociaux
- Des places de stationnement
- Des commerces en rez-de-chaussée
- Un équipement public
- Un parc public paysager
- Mise en valeur des espaces verts et des paysages
- Préservation du tissu urbain des maisons individuelles



La proposition d'aménagement prévoit le renforcement des espaces verts et paysager.

Le site sera aménagé par des espaces verts, des mails arborés et végétalisés. Les arbres très remarquables seront préservés.

Un grand espace vert et continu sera protégé.

L'accès au site s'effectue depuis l'avenue du Général Leclerc.

Une trame piétonne et paysager sera aménagée à l'intérieur du site en continuité avec les espaces verts.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont compatibles avec l'OAP 10 en matière de destination. La densité dans l'OAP 10 est d'environ 93 %. Elle est donc largement supérieure par rapport à la moyenne préconisée par le SCOT, mais d'autres OAP ayant une densité un peu inférieure ainsi que d'autres secteurs résidentiels de la commune, l'équilibre de la densité moyenne de 40 logements / ha est réalisé à l'échelle de la commune.



#### **OAP 11**

Principe d'aménagement (L'emplacement des éléments programmatiques est indicatif).





Périmètre de l'OAP 11



Bâtiments existants à conserver



Equipement à créer «Maison de l'écologie»



Places de stationnement à aménager



Espace vert paysager



Espace ouvert paysager

Extension possible du bâti



Parking paysager à réorganiser



Espace paysager d'entrée de ville



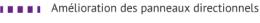
Mail paysager et percée visuelle



Traitement paysager des franges



Axe d'entrée





Conception et réalisation : CAZAL



Source : Géoportail, Google Maps Mairie, CAMG, EPAMarne,



#### Justification de l'OAP 11

Le site de l'OAP n°11 est occupé par l'école des compagnons « Fédération Régionale Compagnons Métiers Bâtiment ».

L'objectif principal de cette OAP est l'amélioration de l'entrée de ville et la création d'un équipement d'intérêt public « Maison de l'écologie ».

Dans le cas d'un projet de maison de l'écologie, cet équipement sera composé d'une salle d'accueil et d'une salle de conférence et d'exposition sur les thèmes liés du développement durable.

Elle sera aussi ainsi un lieu d'Information sur les activités de la commune concernant les parcours et visites des fermes et jardins.

Ce site nécessite une restructuration pour, notamment :

- Renforcer la protection des bâtiments existants
- Encourager la continuité des activités de l'école des compagnons « Fédération Régionale Compagnons Métiers Bâtiment »
- Créer un équipement d'intérêt public de type « Maison de l'écologie »
- Améliorer et embellir l'entrée de ville
- Mettre en valeur les espaces verts et les paysages
- Restructurer les places de stationnement

Les éléments programmatiques sont les suivants :

- Mise en valeur des bâtiments existants
- Création d'un bâtiment d'intérêt public de type « Maison de l'écologie » avec des espaces ouverts dédiés à cette activité
- Connexion des espaces verts et piétons
- Mise en valeur des espaces verts paysagers et arborés
- Aménagement optimisé des espaces de parking
- Aménagement des espaces ouverts et paysagers
- Amélioration des panneaux directionnels et des affiches publicitaires

Les orientations d'aménagement sont posées en prenant en compte les caractéristiques du site et des bâtiments existants.



La proposition d'aménagement prévoit le renforcement des espaces verts et paysager. Les arbres les plus remarquables seront préservés.

Le site sera aménagé par des espaces verts, des mails arborés et végétalisés.

L'accès véhicule au site s'effectue par la rue de Guermantes, située à l'Est du périmètre du site.

Une trame piétonne et paysager sera aménagée à l'intérieur du site en continuité avec les espaces verts et les bâtiments. Une continuité paysagère pourra connecter l'accès principal depuis la rue de Guermantes avec les espaces ouverts situés au Nord de l'emprise du site de l'OAP.

Les espaces ouverts mutualisés avec l'école des compagnons peuvent servir à des activités pédagogiques en plein air (approche de développement durable liée aux matériaux de construction et à la conception de bâtiments). Le parking est également un espace mutualisé.

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD.

Les orientations du SCOT sont compatibles avec l'OAP 11 en matière de destination et d'orientation d'aménagement.



# Les OAP thématiques

- OAP Patrimoine
- OAP Densité
- OAP Trame Verte et Bleue, Noire et Brune
- OAP Biodiversité
- OAP Paysage



### OAP thématique « Patrimoine »

L'OAP Patrimoine comprend le patrimoine bâti à protéger.

Les éléments paysagers à sauvegarder et à mettre en valeur sont présentés sur le plan de zonage.

#### La liste des bâtiments à protéger.

N°	Type de bâtiments	Adresse
1	Église Saint-Jean-Baptiste	Place de l'Église
2	Château de Saint-Thibault-des-Vignes	3 place de l'Église
3	Mairie de Saint-Thibault-des-Vignes	Place de l'Église
4	Maison à pans de bois	2 place de l'Église
5	Maison au-dessus d'un commerce	19 place de l'Église
6	Maison au-dessus d'un commerce	21 place de l'Église
7	Commerces	11-25 Place de l'Église
8	Maison	33 rue de l'Église
9	Maison	35 Place de l'Église
10	Maison et muret remarquable	3 rue de Lagny
11	Maison meulière	5 bis rue de Lagny
12	Maison meulière	7 rue de Lagny
13	Maison	11 rue de Lagny
14	Ancien corps de ferme	12 rue de Lagny
15	Maison meulière	13 rue de Lagny
16	Ensemble de deux maisons	14 rue de Lagny
17	Maison particulière	17 rue de Lagny
18	Maison meulière	26 rue de Lagny



19	Maison du début XXème	33 rue de Lagny
20	Maison du début XXème	35 rue de Lagny
21	Maison du début XXème	37 rue de Lagny
22	Maison et muret	39 rue de Lagny
23	Maison et muret	41 rue de Lagny
24	Maison meulière	47 rue de Lagny
25	Maison	49 rue de Lagny
26	Maison	58 bis rue de Lagny
27	Maison du début XXème	64 rue de Lagny
28	Maison	70 rue de Lagny
29	Maison	72 rue de Lagny
30	Maison de type ferme traditionnelle	Rue de Torcy
31	Maison	4 rue de Torcy
32	Maison et muret	4 bis rue de Torcy
33	Maison	13 rue de Torcy
34	Maison	Ruelle des dames Maures
35	Maison	1 rue de Gouvernes
36	Maison	2 bis rue de Gouvernes
37	Maison	4 rue de Gouvernes
38	Maison	6 rue de Gouvernes
39	Maison	8 rue de Gouvernes
40	Maison	10 rue de Gouvernes
41	Maison	12 rue de Gouvernes
42	Grange	40 rue de Gouvernes
43	Maison contemporaine	16 rue de la Sente Verte
44	Maison	38 rue de la Sente Verte



45	Maison	2-4 avenue des Joncs
46	Maison	7 avenue des Joncs
47	Villa	9 avenue des Joncs
48	Centre de formation des Compagnons du devoir	Route Guermantes
49	Maison	11 Chemin des Marattes
50	Maison	13 Chemin des Marattes
51	Maison	15 Chemin des Marattes

Toutes ces propositions sont conformes aux objectifs et orientations du PADD. Elles sont aussi conformes aux dispositions du SCOT et du PLH.



#### OAP thématique « Densité »

Selon le SCOT de la CAMG « Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire » (page 40 tome 3), la superficie des espaces d'habitat en 2013 était 13,6 hectares.

La densité des espaces d'habitat en 2013 (logements / ha) était de 17,9 avec comme objectif une augmentation de 10 %.

La densité à atteindre en 2030 est donc 19,7 (logements / ha).

L'estimation de la densité des espaces d'habitat de 2013, en 2030 est de 21,2.

Ce chiffre est donc supérieur à celui projeté. Saint-Thibault-des-Vignes a fait ainsi l'effort nécessaire pour la densification.

En page 45 du SCOT de la CAMG, les objectifs en matière de densité humaine sont précisés. La superficie de l'enveloppe urbaine de référence SCOT 2014 est de 249,6.

L'estimation de la densité humaine des espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014 (habitants + emplois / ha) s'élève à 40,8.

L'objectif à atteindre est de 10 %. La densité humaine à atteindre en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014 est estimé à 44,9.

L'estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014, s'élèvera en 2030 à 45,0.

Ce chiffre est donc supérieur à celui projeté. Saint-Thibault-des-Vignes a fait ainsi l'effort nécessaire pour la densification.

Selon le DOO du SCOT de la CAMG, 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.

De plus, selon le tableau récapitulatif de la consommation d'espaces par commune sur les périodes 2008-2018 et 2014-2018 et détail des capacités d'extensions permises par le SDRIF (page 27 du tome 3 du SCOT), pour la commune, il reste 25 hectares mobilisables en extension (carte 2 du DOO).

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.



Le tableau ci-dessous démontre que les programmes neufs de logements respectent cette moyenne de densité.

Localisation	Superficie (hectare)	Nombre de logements	Densité Logements/ha
	/- · · · · ·	logernents	Logernents/na
	(Partie à urbaniser)		
OAP 1	16,5	650	39,5
OAP 2	1,5	60	40
OAP 3	0,8	15	19
OAP 4	1,8	132	73
	TFL		
OAP 5	1,5	48	32
OAP 10	0,7	65	93
Zone UD (diffus)	1,5	30	20
Total	24,3	1000	41,15

Les nouveaux programmes de logements sont compatibles avec le PLH qui prévoit la réalisation de 100 logements/an. Sachant que tous les programmes prévus n'ont pas été réalisés entre 2019 et 2024 notamment dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg.

C'est pourquoi, le rythme de 100 logements/an paraît raisonnable à l'horizon 2035. Donc, entre 2025 et 2035, le PLU peut prévoir 1000 logements.

Le PLU respecte les orientations du PLH et envisage le développement de la construction des nouveaux logements en rythme soutenu entre 2025 et 2030, et ensuite de le réduire à l'horizon 2035 tout en respectant le taux de densité imposée par le SCOT.



Par conséquent, à l'horizon 2035 la commune comptera 3902 logements dont minimum 975 logements sociaux.

Le PLU prévoit 25 % de logements sociaux.

#### Taux logements sociaux par projet

Localisation	Taux de logements sociaux	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux
OAP 1	25 %	650	168
OAP 2	30 %	60	18
OAP 3	0	15	0
OAP 4	0	132	0
OAP 5	100 %	48	48 (24 emplacements)
OAP 10	25 %	65	16
Zone UD (diffus)	0 %	30	0
Total	25 %	1000	250



#### OAP thématique « Trame Verte et Bleue, Noire et Brune »

Le SCOT de la communauté d'agglomération propose de protéger plusieurs espaces naturels de Saint-Thibault-des-Vignes. Ainsi, une grande majorité des espaces boisés de la commune est à préserver, tout comme la Marne qui participe à la trame bleue locale.

La Marne est indiquée comme un corridor à préserver, tout comme les cours d'eau. Le SCOT précise également la création et la protection d'un couloir écologique traversant la commune.

Les préconisations du SCOT / Les espaces agricoles

La commune est marquée par une forte présence de terres agricoles localisées au centre de la commune qui entourent les espaces urbanisés.

L'OAP devra donc prendre en compte ce corridor écologique (cf. Carte 4 du SCOT)

#### Connexion des espaces naturels

La trame verte et bleue de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes prévoit de connecter les grands espaces naturels et aux alentours. La commune possède de nombreux atouts en matière de trame verte et de trame bleue comme :

- La Marne qui accueille de nombreuses populations faunistiques et qui participent à la trame bleue intercommunale ;
- Le site à l'Ouest de l'A104 inscrit en ZNIEFF de type I et de type II.

D'autres espaces, moins remarquables, participent à la trame verte et bleue. Par exemple, les nombreuses terres agricoles sont un atout pour la création de continuités écologiques.

Les documents supra-communaux (notamment le SCOT de la CAMG) ont établi des orientations concernant la connexion des grands espaces naturels. En effet, ces différents documents régionaux et intercommunaux prévoient la création ou le maintien de plusieurs continuités écologiques concernant Saint-Thibault-des-Vignes.

L'OAP trame verte et bleue de la commune prévoit de prendre en compte ces recommandations. Aussi, celle-ci prévoit :



#### Protection des espaces naturels

Les espaces naturels et semi-naturels de la commune participent à l'installation d'une faune et d'une flore plus ou moins importante.

Ces différents espaces (arborés ou herbacés) participent à la trame verte et bleue de la commune par les différents rôles qu'ils jouent.

Les terres agricoles ont un rôle d'espace tampon. L'objectif est de constituer des espaces de liaison et d'échange privilégiés pour la flore et de la faune, en évitant la fermeture complète des lisières. Ces espaces constituent également des corridors privilégiés pour des espèces non forestières associées aux prairies, aux friches et aux diverses formations végétales particulières des lisières. Elles permettent donc de jouer un rôle d'espaces « relais » ou de « tampons » avec les espaces ouverts en continuité avec les espaces urbanisés.

Les espaces boisés ont un rôle de connexion entre les sites d'intérêts majeurs.

#### Protection de la Marne et de ses berges

La Marne est une rivière affluente de la Seine qui constitue une trame bleue. Ses berges participent à la trame verte et bleue communale et intercommunale.

Les berges de la Marne sont des espaces vulnérables. Elles sont aussi menacées par un risque d'inondation. Les anciennes crues de la rivière ont poussé les autorités compétentes à créer un Plan de Préventions des Risques Inondations (PPRI).

Les berges sont concernées (partie Ouest) par les installations techniques de HAROPA PORT.

Les aménagements prévus ont pour objectif de garantir le développement des activités sud fret fluvial et aussi d'assurer la sécurité des cheminements piétons et de rendre sa place à la nature afin de favoriser le retour de la faune et de la flore.

#### Développement des liaisons douces

Les liaisons douces sont des chemins et des voies destinées aux piétons et aux cyclistes. La commune est déjà pourvue en pistes cyclables et en cheminements piétons. Les liaisons douces existantes sont principalement situées :

- entre le cœur du centre-bourg et la ZAC Centre-bourg ;
- le long des berges de la Marne;
- le long des voies nouvelles dans les OAP sectorielles (notamment l'OAP 5).



Ces liaisons participent à la trame verte de la commune puisqu'il s'agit généralement de cheminements non bétonnés et arborés.

La CAMG a déjà projeté de nouvelles pistes cyclables sur la commune. Néanmoins, l'OAP propose la création d'une nouvelle liaison douce.

A l'échelle intercommunale, la commune de Saint-Thibault-des-Vignes est concernée par le schéma directeur cyclable.

L'OAP trame verte et bleue propose donc :

- de prolonger le développement de ces liaisons douces notamment entre les espaces naturels et les principaux pôles de la commune ;
- de compléter le maillage des cheminements piétons.

Dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg, les mobilités actives et douces sont favorisées au travers d'un maillage riche et sécurisé.

Certains cheminements sont dits "du quotidien" : il s'agit des accès aux logements et aux commerces, des raccordements aux rues existantes du bourg. Ces parcours piétons, venelles et trottoirs dans les Redars ou zones de rencontre dans les Glases, sont prévus en béton désactivé, matériau confortable en toute saison.

Les autres cheminements alloués aux modes doux sont dits "de loisirs" : il s'agit d'itinéraire bis, de chemins au travers des bois sauvages, des voies vertes. Ils sont réalisés en sable stabilisé, matériau semi-perméable au caractère plus rural.

Une passerelle est aménagée au-dessus des bassins pour assurer une connexion jusqu'au bas de l'avenue des Joncs. Cet ouvrage, sillonnant à travers les nouvelles plantations humides des bassins est prévu en platelage bois, avec système anti-dérapant.

Le plan des circulations cycles fait apparaître les cycles : voie verte, contre-sens cyclable sur chaussée, zone de rencontre, chemin modes doux de loisirs circulables par les vélos.

- Dans les Redars : des voies vertes sont dédiées aux circulations cycles sur la voie des Grands Arbres et le parc de la forêt linéaire. Elles sont connectées aux contre-sens cyclables aménagés sur la rue jardinée et la rue de Torcy, avec marquages au sol et pistes dédiées. Les cycles peuvent également emprunter les venelles piétonnes et les chemins de loisirs réservés aux modes doux.
- Dans les Glases : les cyclistes partagent la chaussée avec les piétons et les voitures au sein de la zone de rencontre 20 km/h et peuvent également circuler sur les chemins de loisirs des bois. Le long de la RD934, ils empruntent le sentier de Gouvernes qui est réaménagé dans le cadre de RERV.



#### Préservation des cœurs d'îlots

Le cœur d'îlot est un espace qui résulte de l'implantation des constructions le long des voies laissant ainsi un espace libre au fond de la parcelle. Cet espace est aménagé en jardin.

Les cœurs d'îlots végétalisés favorisent un microclimat à l'échelle du quartier. Ils participent au rafraîchissement et à la baisse des températures durant la période estivale, donc ils agissent pour atténuer les effets dits « îlots de chaleur urbains ».

Ils sont des lieux de vie de plusieurs espèces. Aussi, la mise en réseau de ces sites est nécessaire pour faciliter la circulation et maintenir les espèces existantes.

Avec les enjeux de la densification urbaine et les nouvelles lois qui les soutiennent, les cœurs d'îlots des zones pavillonnaires doivent être protégés contre toute densification portant atteinte à la qualité urbaine et à la stabilité de l'écosystème présent dans ces espaces de vie.

Au contraire, une démarche qui vise l'optimisation des cœurs d'îlots et leur aménagement doit être préconisée pour qu'ils puissent mener leur rôle d'espace relais de la Trame Verte.

Ainsi, l'OAP prévoit de protéger les cœurs d'îlots des zones pavillonnaires en renforçant et augmentant les espaces verts protégés à titre de L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces verts protégés sont localisés sur le plan de zonage.

#### Protection des espaces verts et agricoles

Le PRIF est un outil d'intérêt majeur correspondant à un engagement partenarial explicite entre la commune, l'AEV (Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France) et le Conseil Régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site en particulier.

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes est inscrite au sein du PRIF. Il s'agit de l'expression d'une politique concertée, permettant à la Région de mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces naturels.

Les missions de chaque partie sont les suivantes :

• La commune s'attache à préempter les parcelles situées au sein du PRIF pour faire évoluer son PLU, en cohérence avec la destination forestière, agricole ou naturelle du PRIF. Elle veille aussi à l'application des règlementations.



- L'AEV s'engage à préserver la biodiversité, les qualités écologiques, environnementales et paysagères du site concerné par le PRIF, à aménager les sites qui s'y prêtent et à maintenir les terres agricoles en cultures.
- Le Conseil Régional veille à intégrer les PRIF dans le cadre du système régional des espaces ouverts corrélés à la ville dense.

Le PRIF permet à la commune de protéger efficacement ses espaces en renforçant les protections réglementaires en matière d'espaces verts.

Saint-Thibault-des-Vignes dispose également d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) Marne et Gondoire.

Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) fixe les grands axes permettant d'orienter la politique de préservation et la mise en valeur des espaces ouverts.

Les orientations et les pistes d'action doivent permettre de maintenir, de valoriser ou d'améliorer le fonctionnement des espaces ouverts sur le territoire de Marne et Gondoire. Les orientations sont de maintenir et de développer une agriculture diversifiée et économiquement viable, de consolider un fonctionnement écologique ; de renforcer la gestion des espaces forestiers ; et de valoriser les paysages à protéger.

Les enjeux globaux concernent notamment la protection des milieux agricoles, forestiers et naturels : par exemple la protection totale des massifs boisés et des grandes plaines agricoles, la préservation de la trame bleue et des continuités écologiques, l'arrêt du phénomène de mitage de l'espace, ou encore l'arrêt de l'urbanisation dans les zones inondables.

#### Protection et renforcement de la Trame Noire et Brune

Sur l'ensemble de la commune, la trame noire et brune est prise en compte dans les dispositions du règlement écrit en précisant, notamment :

- Le Coefficient Biotope de Surface (CBS) pour la protection et le renforcement de la biodiversité. Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B) ;
- Les caractéristiques des clôtures favorisant le passage de la petite faune terrestre;
- Les zones humides qui disposent désormais des règles spécifiques assurant leur protection ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) qui sont renforcés et dont la continuité est assurée.



En effet, le CBS, les zones humides et les EBC sont des réservoirs de biodiversités. Les conduites écologiques et les cadavériques des clôtures assureront aussi les déplacements de la faune concernée par la trame noire et la trame brune.

Dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg, la trame noire et brune est étudiée dans les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Les orientations de la Trame Verte et Bleue, Noire et Brune sont compatibles avec le SCOT et avec tous les documents supra-communaux. Elles apportent des propositions concrètes pour la mise en œuvre des ambitions liées à la continuité écologique et au renforcement de la biodiversité.



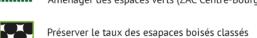
#### Synthèse des orientations de la Trame Verte et Bleue





..... Aménager des espaces verts (ZAC Centre-Bourg)

Compléter et créer des trames arborées











Conception et réalisation : CAZAL

Source: Géoportail, Mairie, CAMG, Aménagement 77, EPAMarne Documents de référence : PLU de Saint-Tibault-des-Vignes Dossiers des ZAC SCOT CAMG

Les choix retenus et justifications



#### OAP thématique « Biodiversité »

Cette OAP thématique vise la protection de la faune et la flore et propose des orientations spécifiques dans le contexte local.

#### La faune et la flore à échelle locale

#### La flore

Ont été inventoriés plus de cent espèces à l'échelle de la commune. Compte tenu de la taille de la commune, ce chiffre traduit la faible diversité des milieux et surtout l'intensité des pressions anthropiques, qui entre agriculture intensive et urbanisation ne permettent qu'à un nombre limité d'espèces opportunistes de se maintenir.

Trois espèces invasives ont été inventoriées, il s'agit du Buddleia ou arbre aux papillons, de la Renouée du Japon, et le Séneçon du Cap. La Renouée forme à l'ouest de l'A104, un massif particulièrement dense et étendu. En outre, deux espèces considérées comme potentiellement invasives sont également à signaler sur la commune : le Robinier faux Acacia et le Sumac de Virginie.

Par ailleurs, les habitats naturels recensés sont tous communs et ne possèdent pas d'intérêt écologique fort, hormis les zones humides à l'ouest de l'A104 et dans la vallée de la Gondoire. A noter également que les habitats observés dans les zones humides (saulaie, prairie et roselière) sont recensés comme « Habitats caractéristiques des zones humides » par l'arrêté du 24 juin 2008. Elles constituent de fait un enjeu en tant que tel étant donné la régression de ce type de milieu observée au plan national et les dispositifs réglementaires correspondants.

#### La faune

La faune théobaldienne se compose essentiellement de lépidoptères diurnes (les papillons : Demi-Deuil, Machaon, etc.), d'amphibiens (Grenouille rousse, Grenouille verte, etc.), d'oiseaux (héron, Buse, Fauvette grisette, etc.) et de mammifères terrestres (musaraigne, mulot, lièvre, écureuil, etc.). Les espèces menacées sont le chevreuil européen et l'écureuil roux.

La commune est concernée par des déplacements, essentiellement nocturnes, de chevreuils et de sangliers. Les circulations se font autour de la Gondoire. Les grandes infrastructures de transport sont de vrais remparts aux déplacements de la grande faune. De plus, la présence de murs et de clôtures aggrave les phénomènes de coupure.



#### Les mesures de protection de la biodiversité locale

A/ Pour préserver la biodiversité du territoire de Saint-Thibault-des-Vignes, il est important de préserver tous les éléments naturels tels que :

- les cours d'eau, zones humides, marais et mares,
- les haies, arbres d'alignement ou isolés le long des voiries (chemins, routes départementales ou communales, voie ferrée ... ),
- les prairies qui constituent des habitats particuliers,
- les boisements même de petite taille, notamment pour l'opportunité de constituer des habitats relais dans le déplacement des espèces,
- l'espace agricole ouvert,
- les chemins ruraux enherbés, inscrits ou à inscrire au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), ainsi que les bermes herbeuses des voiries de faible trafic. Ces chemins maillent le territoire et constituent des axes de déplacement des espèces entre les boisements, les vallées et les différents habitats (forêts, bandes enherbées, arbres isolés, arbustes, haies, milieux aquatiques et humides).

# B / Dans les lieux habités, la diversité floristique et faunistique repose sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts des jardins (qui accueillent la Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, ...), des vergers, des parcs anciens (Rouge-queue à front blanc, Chouette hulotte, certaines Chauve-souris, ...),
- la présence d'un habitat ancien ou récent mais proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune (Mésange bleue, charbonnière, ... ) et de la flore (sur les vieux murs : Cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles, ... ).



#### Les recommandations pour la gestion de la biodiversité

Les recommandations suivantes sont à mettre en œuvre afin d'éviter et remplacer les essences qui risquent d'affecter santé et les ressources naturelles :

Remplacer les essences invasives

Les essences invasives locales sont listées dans l'annexe de cette OAP.

#### Éviter et mieux gérer les essences allergènes

Les pollens de graminées et d'arbres à feuilles sont les principaux responsables des allergies polliniques saisonnières.

La floraison de ces arbres intervient surtout au printemps et sont désignés comme des arbres à floraison précoce à intermédiaire. Il y a souvent des allergies croisées entre ces différents arbres.

Il existe deux types principaux de pollens :

- les pollens entomophiles (du grec entomon = insecte) sont transportés de fleur en fleur par des insectes comme les abeilles ;
- les pollens anémophiles (du grec anemos = vent) sont dispersés par le vent.

Les pollinisations sont la plupart du temps anémophiles.

Les principales familles de pollens responsables de nos allergies sont les suivantes :

- Graminées
  - Fourragères : fléole, dactyle, ivraie, paturin, fétuque, flouve, fausse avoine, avoine folle, brome, cynodon, houlque, chiendent
  - Céréalières : avoine, blé, seigle, maïs, orge
- Fagales:
  - Bétulacées : bouleau, aulne, charme, noisetier. Connus pour leurs allergies croisées avec la noisette et les drupacées (cerise, brugnon, pêche, pomme, abricot, etc..)
  - Fagacées : châtaignier, chêne, hêtre
  - Cupressacées : cyprés, genévrier
  - Oléacées : frêne, olivier, troène
  - Salicacées : saule, peuplier
  - Herbacées : ambroisie, plantain, pissenlit, armoise, pariétaire, ortie



#### Éviter les essences exotiques et choisir les essences locales

Une essence exotique est une essence d'arbre non-indigène ou non spontanée, qui provient de pays « exotiques », c'est-à-dire étrangers. De ce fait, en général, une essence exotique n'est pas adaptée au climat local.

Les essences locales sont à privilégier.

#### Gérer la prolifération du moustiques tigre

Il s'agit notamment de la gestion des milieux humides et des espaces où l'eau est stagnante.

Par conséquent, il faut éviter les essences qui propagent dans des milieux humides lorsque les opérations de démoustication ne sont pas viables.

Les orientations de l'OAP Biodiversité sont compatibles avec le SCOT et avec tous les documents supra-communaux. Elles apportent des propositions concrètes pour la mise en œuvre des ambitions liées au renforcement de la biodiversité et à la protection de santé.



#### OAP thématique « Paysage »

Cette OAP thématique vise la protection des éléments du patrimoine naturel et paysager ainsi que des cônes de vue. Elle propose des solutions adaptées aux aménagements urbains et paysagers dans le contexte de la topographie, de la nature des sols et de la forme du bâti existant.

#### 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 maitrisant 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 estouest (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).

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 raisonnée 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.

En effet, l'urbanisation de la commune est en évolution constante et maitrisée. 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 foures 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.

Les orientations de l'OAP Paysage sont compatibles avec le SCOT et avec tous les documents supra-communaux. Elles apportent des propositions concrètes pour la protection du patrimoine naturel et paysager ainsi que des cônes de vue et de la forme du bâti existant.



# Les choix des zones d'évolution du règlement graphique et justifications



Le nouveau plan de zonage intègre les projets déjà réalisés et apporte des changements au regard des objectifs du nouveau PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les emplacements réservés sont aussi modifiés afin de supprimer ceux aménagés et de créer de nouveaux emplacements nécessaires pour les projets futurs.

Le nouveau plan de zonage comporte une zone Nzh (zone humide).

Les périmètres des ZAC et des OAP sont également lisibles sur le nouveau plan.

Le plan de zonage localise également 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.



## Les zones et sous-zones (Urbanisées « U »)

Zone	Sous-zone	ОАР	Emplacement réservé
	UAa	OAP 4	N° 4, 5, 6
UA	UAb		N° 9, 10
UB			
UC	UC	OAP 11	
	UCa		
UD		OAP 2	N° 1, 2, 3, 7, 8, 11, 12
		OAP 3	
		OAP 10	
	UEa	OAP 6	
UE		OAP 7	
		OAP 8	
	UEb	OAP 9	
UR	UR et URelec	OAP 5	



# Les zones et sous-zones (À Urbaniser « AU »)

Zone	Sous-zone		Emplacement réservé
	1AUa	OAP 1 « Redars »	
		ZAC Centre-Bourg	
1AU	1AUb	OAP 1 « Glases »	
		ZAC Centre-Bourg	
	1AUc	OAP 1 « Clayes »	
		ZAC Centre-Bourg	
	1AUd	OAP 5	



#### Les zones et sous-zones (Naturelles « N »)

Zone	Sous-zone	ОАР	Emplacement réservé
	Ne		
N	NI		
	Npe	OAP 5	
	Nt	OAP 5	
	Nv	OAP 5	
	Nzh	OAP 5	
	Nelec	OAP 5	

Ne = Naturel écologique

NI = Naturel loisirs

Npe = Naturel plateforme écologique

Nt = Naturel « Terrains familiaux pour gens du voyage »

Nv = Naturel « Aires pour gens du voyage »

Nzh = Naturel zone humide

Nelec = Naturel ligne électrique



## Les zones et sous-zones (Agricoles « A »)

Zone	Sous-zone	Emplacement réservé
А	An	
А		

An = Agricole naturelle



#### Les changements et justifications

#### Rajout d'une sous-zone UCa :

Cette nouvelle sous-zone est nécessaire pour notamment différencier les règles liées aux clôtures dans la zone UC.



Suppression de l'EBC partie Sud et rajout de l'espace équivalent dans d'autres parties de la commune :

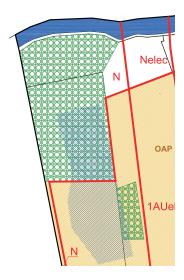
Dans le cadre de la compétence GEMAPI, Marne et Gondoire projette d'aménager une zone d'expansion des crues/zones humides, à la sortie des ouvrages du barrage de l'étang de la Loy, sur des parcelles propriétés de l'intercommunalité. Cet espace est encore en EBC et il semble préférable de le déclasser pour permettre la réalisation de cette opération.



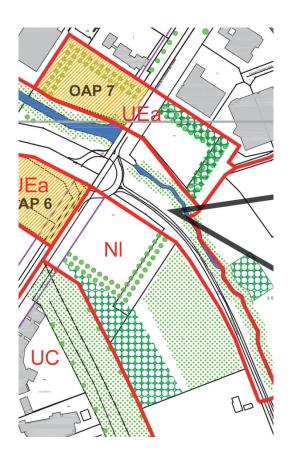


> Suppression de l'EBC partie Ouest, au milieu du site, et rajout de l'espace équivalent dans d'autres partie de la commune :

Cette suppression est nécessaire afin d'assurer la continuité du projet de la nouvelle zone Npe.



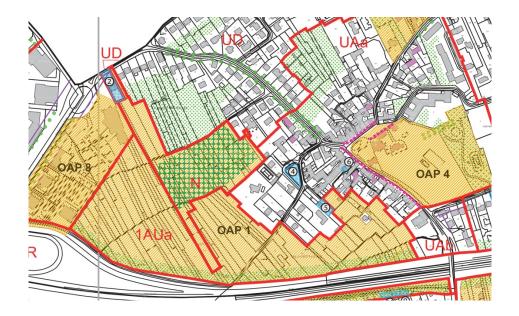
> Rajout des EBC autour des cadrans Nord-Est et Sud-Est du Carré de l'Esplanade :





# ➤ Rajout des zones N et des EBC dans la partie Est de la commune :

- Une grande nouvelle zone N sont rajoutées dans la zone 1AUa (ZAC Centre-Bourg : OAP 1)
- Une grande partie de la zone N rajouté sera en EBC (Espace Boisé Classé) dans l'OAP 1.



- Plusieurs nouvelles zones N sont rajoutées dans la zone 1AUb (ZAC Centre-Bourg : OAP 1)
- Plusieurs nouvelles zones N dans le Sud de la partie Est (zone UD).
- -Rajout des EBC (Espaces Boisés Classés) au Sud de l'OAP 1 afin de renforcer la continuité écologique.





- Rajout des nouvelles sous-zones N dans la partie Ouest en remplacement des zones 1AU et 2AU de la partie Ouest (OAP 5) :
- Plusieurs nouvelles zones N sont créées :

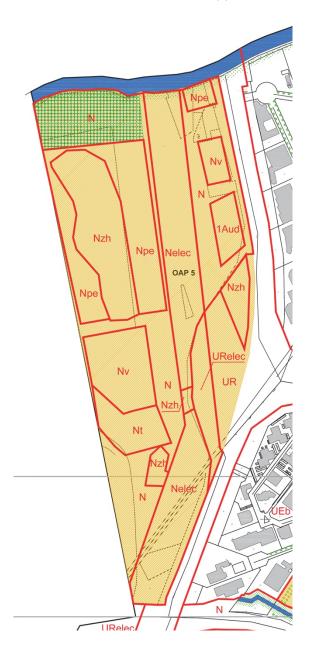
Npe = Naturel plateforme écologique

Nt = Naturel « Terrains familiaux pour gens du voyage »

Nv = Naturel « Aires pour gens du voyage »

Nzh = Naturel zone humide

• La zous-zone 2AU est supprimée.





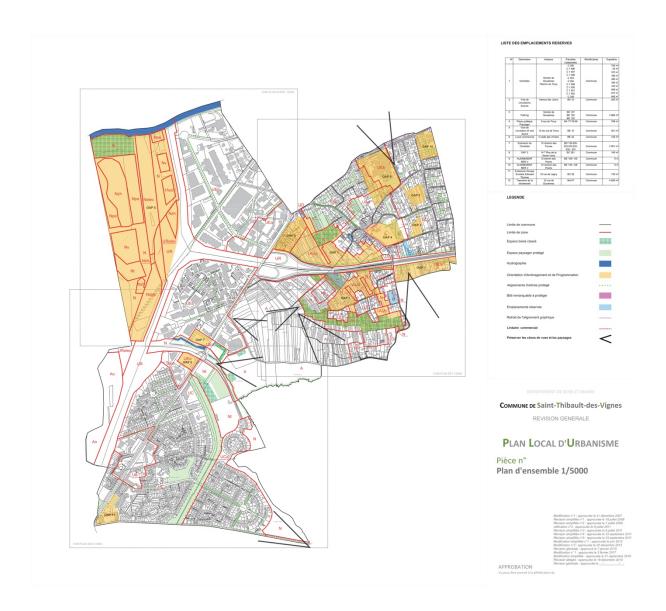
> Rajout du linéaire commercial dans la zone UAa au centre-bourg :



- Modification des périmètres des OAP 2, 3, 4, 5
- Rajout des périmètres des OAP (7, 8, 9, 10, 11)
- Modification de la zone de l'OAP 6 (projet réalisé) de 1AU à UEa
- ➤ Modification et rajout des espaces paysagers protéger à titre d l'Article L151-19 et de l'Article L151-23



# Le nouveau plan de zonage





> Suppression certains emplacements réservés et rajout de nouveau emplacements réservés avec les nouveaux numéros

# Les emplacements réservés

N°	Destination	Adresse	Parcelles Cadastrales	Bénéficiaires	Superficie
1	Cimetière	Sentier de Gouvernes Chemin de Torcy	C 300 C 1 496 C 1 497 C 1 498 C 303 C 304 C 1 499 C 1 500 C 1 501 C 1 502 C 309	Commune	755 m² 30 m² 570 m² 395 m² 280 m² 355 m² 419 m² 849 m² 617 m² 642 m² 910 m²
2	Voie de circulations douces	Avenue des Joncs	BA 15	Commune	250 m²
3	Parking	Sentier de Gouvernes	BE 127 BE 128 BE 129	Commune	3 960 m²
4	Place publique Paysager	8 rue de Torcy	BA 77-78-89	Commune	798 m²
5	Voie de circulation et voie douce	13 bis rue de Torcy	BE 10	Commune	421 m²
6	Équipement (local service de proximité)	2 ruelle des Arches	BE 22	Commune	125 m²
7	Extension du Cimetière	10 chemin des Foures	BD 130-228- 232-233-234- 235 - 231	Commune	3 901 m²
8	Création d'une voie d'accès pour l'OAP 2	14 T Rue de la Sente Verte	BC 361	Commune	145 m²
9	Alignement RER V (Boucle vélo) Circulation douce	8 chemin des Pierris	BE 159135	Commune	6 m
10	Alignement RER V (Boucle vélo) Circulation douce	10 chemin des Pierris	BE 155136	Commune	6 m
11	Extension Groupe Scolaire Edouard Thomas	33 rue de Lagny	BC 28	Commune	735 m²
12	Continuité écologique	32 rue de Gouvernes	BH 67	Commune	4 656 m²

Les choix du plan de zonage sont fondés sur les enjeux et objectifs du PADD en compatibilité avec les OAP et les dispositions et orientations des documents supra-communaux.



# Les choix de l'évolution des règles et justifications



# Le règlement écrit

Le règlement écrit est rédigé en cohérence avec les orientations du PADD et des OAP.

La rédaction des règles est fondée sur les nouvelles dispositions législatives et en compatibilité avec les orientations des documents-supra communaux.

Pour chaque zone définie dans le document graphique, des dispositions réglementaires sont applicables.

Le règlement écrit est donc la traduction réglementaire de l'urbanisme de projet développé par le biais des OAP suivant les ambitions du PADD.

Selon la nouvelle forme de rédaction des règles du PLU, le règlement écrit est composé de trois parties :

- 1) Affectation des sols et destination des constructions (Articles L151-9 à L151-16)
- 2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles L151-17 à L151-37)
- 3) Équipements, réseaux et emplacements réservés (Articles L151-38 à L151-42)



Les règles du PLU sont fondées sur les destinations et sous-destinations suivants :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
1.Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole  Exploitation forestière
2.Habitation	Logement Hébergement
3.Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail  Restauration  Commerce de gros  Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  Hébergement hôtelier et touristique  Cinéma
4.Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  Salles d'art et de spectacles  Équipements sportifs  Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie  Entrepôt  Bureau  Centre de congrès et d'exposition

Les choix retenus et justifications



# Le nouveau PLU propose des règles communes à toutes les zones urbaines

- Les super structures liées aux antennes sont exclues
- > Toute installation de climatisation ou pompe à chaleur
- Les terrasses en rez-de-chaussée
- Les clôtures
- Les toitures
- > Les façades
- Les places de stationnement des vélos

Il est recommandé que l'espace de stationnement des vélos soit situé à un emplacement facile d'accès:

- depuis la voie publique ;
- depuis une des entrées principales des bâtiments desservis.

Il doit permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.

Ces règles sont issues des dispositions des articles L113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Les textes règlementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- A / les bâtiments neufs lors de leur construction;
- B / les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- C/ les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.



#### A / Bâtiments neufs équipés de places de stationnement

**Ensemble d'habitation** (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail :

- Pour les salariés : 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

#### Bâtiments accueillant un service public :

- Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

- Pour la clientèle : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire fixée à 100 emplacements

## B/ Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

**Ensemble d'habitation** (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :

- 1 emplacement par logement

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail :

- Pour les travailleurs : 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

#### Bâtiments accueillant un service public :

- Pour les agents : 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les usagers : 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment



Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

- Pour la clientèle : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire fixée à 100 places

# C/ Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

- Pour les travailleurs : 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
- Pour les travailleurs : au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du décret (pour l'application du II du R. 113-14)

# Le nouveau PLU apporte aussi des précisions :

- Les places de stationnement des voitures sont précisées par zone en conformité avec les normes du PDUIF.
- Le règlement est complété par un lexique expliquant et précisant la définition des termes.
- > La listes des essences locales.

Les nouvelles règles du PLU sont fondées sur les enjeux et objectifs du PADD en compatibilité avec les OAP et les dispositions et orientations des documents supra-communaux.



# Les règles de constructibilité des zones à urbaniser le long des voies les plus importantes



# Les règles de constructibilité pour les zones à urbaniser le long des voies les plus importantes

Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme, issus de la loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement, sont entrés en vigueur au 1er janvier 1997. Également appelés « amendement Dupont », ces articles règlementent l'urbanisation aux abords de certaines voiries (autoroutes, routes express, déviations et routes à grande circulation). L'objectif est d'inciter les collectivités publiques et notamment les communes, à définir précisément leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation, sur ces secteurs situés aux abords et le long de ces voiries, et plus particulièrement sur les secteurs non urbanisés.

L'urbanisation le long des voies concernées doit ainsi faire l'objet d'un véritable projet et participer directement d'une politique de développement. A ce titre, l'urbanisation sur ces secteurs particuliers doit faire l'objet d'une réflexion en amont garantissant et assurant une qualité d'aménagement qui participera elle-même à la qualité du cadre de vie.

Les collectivités publiques, dont les communes, doivent donc traduire et inscrire dans leurs documents d'urbanisme, notamment le Plan Local d'Urbanisme, les règles et principes traduisant cette réflexion et garantissant un aménagement de qualité.

A défaut de cette étude indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, le texte impose une marge de recul inconstructible de 75m des voies à grande circulation et de 100 mètres pour les autoroutes et déviations en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

Le but est de stopper les développements anarchiques, non maîtrisés et sans cohérence et d'encadrer par des principes et règles d'urbanisme au sein des PLU, les développements futurs notamment au regard de cinq critères : sécurité, nuisances, qualité paysagère, qualité architecturale, qualité urbanistique.

Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme visent à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il édicte un principe d'in constructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

#### Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.



Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Afin d'adapter cette inconstructibilité à laquelle est soumis les zones concernées et de déroger à ce principe, les règles relatives à la zone de projet doivent être explicitement exposées et inscrites dans le PLU, justifiées et motivées au regard des 5 critères définis par le Code de l'Urbanisme :

- Les nuisances induites
- La sécurité
- La qualité paysagère
- La qualité urbanistique
- La qualité architecturale

# Application à Saint-Thibault-des Vignes

La commune est concernée par l'A104, route express, et par la RD 934, Route à Grande Circulation. Le PLU ne remet pas en cause le principe d'in constructibilité aux abords de ces voies qui traversent les zones N (naturelle et forestière) et A (agricole) définies aux documents graphiques du PLU.

Il rappelle pour la zone naturelle et forestière (N) les distances de retrait imposées aux constructions à partir de l'axe de l'A104 et de la RD934.

#### Par conséquent :

- Une étude « Loi Barnier » est réalisée pour la RD934 (aménagement de la ZAC Centrebourg) afin de déroger à la marge de recul de 75 m. ainsi la marge de recul est fixée à 40 mètres depuis l'axe de la route départementale RD934.
- Une étude « Loi Barnier est réalisée pour l'A104 (aménagement à l'Oust de l'A104) afin de déroger à la marge de recul de 100 m. ainsi la marge de recul est fixée à 50 mètres depuis l'axe de la l'autoroute A104.



# Étude Loi Barnier – RD 934

Afin de garantir la qualité de l'urbanisation mise en oeuvre sur le site des Redars-Glases-Clayes, le parti d'aménagement a pris en compte un certain nombre de critères et notamment les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité urbaine et paysagère. Le parti d'aménagement a ensuite été traduit dans les différentes pièces du PLU.

# Sécurité et risques

La RD 934 est soumise à une servitude d'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes.

Aucun accès du projet ne sera ouvert directement sur la RD 934.

Dans le périmètre d'étude du secteur à urbaniser, d'autres voies ou intersections ont été identifiées comme potentiellement dangereuses, du fait du manque de visibilité (étroitesse et sinuosité des voies) : la rue Pasteur, les chemins des Pierris et des Pépins (débouchés sur la rue de Gouvernes) posent aussi un problème de visibilité.

Le projet prévoit la création de nouveaux ouvrages d'infrastructure et la mise en place de boucles de circulation en sens unique pour mettre en sécurité les itinéraires existants. Le règlement encadre par ailleurs les conditions d'accès et de desserte des parcelles (adaptation au site, à la morphologie du terrain), la sécurité des accès et de la voirie, l'emprise minimum des voies et le respect de la continuité et de la cohérence de la trame viaire existante.

L'étude environnementale de la ZAC précise les calculs de capacité sur les deux carrefours impactant la rue des Gouvernes et l'avenue des Joncs en desserte de la ZAC. Ces calculs ont été réalisés pour les deux tests simulés (ancien et nouveau schéma de fonctionnement de la ZAC). Il a été considéré que l'avenue des Joncs serait mise en sens unique depuis la RD418 jusqu'à la rue de Torcy.

Pris individuellement, le carrefour entre l'avenue des Joncs et la rue de Torcy sud ainsi que le carrefour entre la rue des Gouvernas et le Chemin des Foures, où viendront se piquer les voies de desserte de la ZAC, peuvent supporter le léger accroissement des flux prévu par le nouveau schéma de circulation.



#### **Nuisances**

La RD 934 fait partie du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. A ce titre, des isolations phoniques accrues doivent être mises en œuvre pour les constructions réalisées dans une largeur de 100 mètres.

Les niveaux sonores mesurés se situent entre 46 et 60 dB(A) en période diurne et entre 43 et 54 dB(A) en période nocturne, ils peuvent atteindre 72dB(A) en bordure immédiate de la RD934.

La décroissance sonore avec la distance est très significative en raison du masquage de la voie ouverte en déblai ; la topographie du site et la végétation contribuent par ailleurs à accentuer cet effet.

La pente de décroissance de 3 dB(A) par doublement de distance réapparaît à longue distance. Le territoire de Saint Thibault des Vignes se trouve hors périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, mais des nuisances sonores modérées dues à l'intensité du trafic aérien affectent le site d'urbanisation future.

#### Les enjeux sont donc :

- résoudre la question des nuisances sonores à l'échelle de tout le centre bourg qui souffre des nuisances de la circulation routière, par une intervention sur la voie elle-même (requalification, diminution de la vitesse);
- implanter judicieusement les nouvelles constructions pour limiter l'impact des nuisances sonores émises par la RD 934 dans les nouveaux quartiers et au-delà (effet d'écran) ;
- s'assurer du respect des prescriptions en matière d'isolation acoustique.

Le parti d'aménagement retenu prévoit la requalification paysagère et la réalisation de dispositifs destinés à limiter la propagation du bruit le long de la RD 934 (tel que l'aménagement d'une forêt linéaire sur le secteur des Rédars le long de la RD934), ainsi que l'implantation à une distance supérieure à 40 m de l'entraxe de la voie de toute construction de part et d'autre.

Les mesures les plus concrètes visent à limiter les nuisances sonores en provenance de la RD 934 par la construction d'obstacles physiques (parkings silos, merlons paysagers, etc.) utilisés comme écran acoustique pour protéger les logements situés en retrait.

Pour les logements les plus exposés le long de la RD 934, un objectif d'isolement acoustique de façade inférieur à 30 dB grâce à la mise en œuvre de solutions techniques et constructives et des prescriptions à l'égard des constructeurs.



# Qualité paysagère

Le site se caractérise par son relief de butte, lacéré par la RN34 en déblai, qui lui confère une position dominante dans le paysage et un rôle structurant majeur.

A l'échelle du grand paysage, trois zones de sensibilité ont été identifiées : une sensibilité moyenne de part et d'autre de la RD934 sur des espaces uniquement visibles depuis l'axe routier et à grande vitesse, une sensibilité forte pour le versant sud de la Butte des Glases perceptible depuis la vallée de la Gondoire, et une sensibilité plus faible en contrebas de la RN34 au nord sur le secteur dit des Redars, enclavé et faiblement visible.

La ligne de crête, passant au sud de la RD934, est déterminante.

A l'échelle du site, trois ambiances paysagères peuvent être distinguées bien que le paysage y soit en pleine mutation :

- la butte des Glases est caractérisée par des friches boisées et un habitat résidentiel épars,
- le secteur des Redars est qualifié d'îlot résiduel naturel sous influence urbaine,
- les abords de la RD 934 sont un paysage d'infrastructure routière rapide et omniprésente.

La position dominante du site induit des points de vue ouvrant sur des panoramas intéressants vers le paysage environnant mais également vers l'intérieur du site.

Les enjeux paysagers sont donc :

- souligner les lignes de force du relief,
- appuyer la trame viaire et piétonne sur les courbes de niveau en évitant la création de saignées perpendiculaires à la pente,
- préserver la ligne de crête d'éléments bâtis hauts perturbant sa lisibilité,
- conserver et conforter le cadre boisé,
- préserver les masses boisées de forte valeur paysagère et les arbres remarquables en les valorisant en tant qu'éléments structurants des espaces publics créés,
- souligner le relief de la butte des Glases par une couronne boisée.

Le parti pris d'aménagement prévoit d'intégrer largement la dimension paysagère par la mise en place d'une trame végétale structurante à l'intérieur de chacun des secteurs aménagés, par la création d'une frange végétale cohérente au sud de la Butte des Glases, par la requalification des abords de la RD 934.



## Qualité architecturale

Sur le plan architectural, les constructions existantes en frange du site sont très hétéroclites et bâties sans ordonnancement ou cohérence particuliers : équipements publics, locaux commerciaux, maisons individuelles de type pavillonnaire, maisons de bourg anciennes.

Par ailleurs, le site est occupé par des occupations précaires et illégales ainsi que par des constructions et installations occupées par des gens du voyage semi-sédentarisés. Les enjeux sont donc de :

- assurer un développement cohérent sous la forme d'une greffe urbaine avec l'existant ;
- de permettre des formes d'habitat semi-sédentaires dans des conditions urbaines et sanitaires satisfaisantes ;
- d'imposer une réglementation de l'aspect extérieur des constructions qualitatives plutôt que restrictives.

La forme urbaine est définie par deux facteurs principaux qui existent dans le contexte de Saint-Thibault des Vignes, une topographie en pente et une nature qui doit être mise en valeur :

- La relation avec la pente : Il existe une stratégie d'accès aux bâtiments (accès parallèle ou perpendiculaire) différente en fonction du degré de la pente.
- Les relations entre bâtis : Le découpage du bâti et la distance entre les bâtis sont définis par une règle fixée par des angles de vues. Cette règle détermine une ouverture entre 30° et 45° prise à un niveau d'œil piéton. Le projet garantit que des rues et trames vertes spécifiques (par exemple le couloir écologique) possèdent une ouverture de 30°, ce qui libère la perspective des volumes de construction, créant un scénario beaucoup plus naturel.



# Qualité urbanistique

La forme urbaine du site est marquée par un tissu traditionnel (constructions caractéristiques d'un village rural d'Ile de France). Le passé agricole et notamment l'exploitation de vignobles, sont encore aujourd'hui très présents et lisibles dans leur morphologie (structuration du parcellaire très morcelée en lanières). L'enjeu majeur est donc de répondre à la complexité et à la richesse du tissu (diversité des types et des combinaisons, orientation et implantation des constructions).

La maille viaire présente des formes très contrastées héritées de la structuration traditionnelle du village (chemins ruraux, venelles) ou d'aménagements volontaristes liés au développement de la ville nouvelle (création de la RD 934). Les enjeux en termes de forme urbaine sont de :

- résoudre les difficultés de circulation et de stationnement à l'échelle élargie du centre-bourg,
- assurer un développement cohérent en s'appuyant sur la topographie, les tracés existants et les éléments structurants du paysage ;
- atténuer la forte coupure et les nuisances créées par le passage de la RD 934;
- permettre l'amélioration des conditions d'accès pour tous les habitants en régularisant certaines situations d'enclavement ou de desserte non satisfaisantes.

L'occupation du sol est constituée, d'une part par des occupations au caractère défini et structuré (espaces d'agrément, de loisir ou de culture), et d'autre part par des occupations instables aux emprises incertaines et contestables correspondant à des espaces généralement délaissés ou détournés (friches urbaines ou végétales, occupations précaires).

#### Les enjeux sont de :

- valoriser les franges du centre-bourg ;
- mettre un terme aux occupations illégales et permettre des formes d'habitat semisédentaires dans des conditions urbaines et sanitaires satisfaisantes ;
- contrôler et endiguer le mitage sur le secteur des Glases, par la densification de l'espace, en particulier des dents creuses ;
- atténuer les effets dévalorisant des abords non maîtrisés de la RD 934 et résoudre le phénomène d'enclavement de certains terrains dû à la coupure de la RD 934.

Les franges bâties du site sont constituées d'une dizaine d'unités morphologiques différentes en termes de densité, de lisibilité, d'homogénéité, d'âge. Il s'agit donc d'utiliser ces franges comme des espaces de transition et d'échanges en prenant en compte les enjeux suivants :

- pérenniser et dialoguer avec une frange dense et perméable autour du centre-bourg ;
- respecter les franges pavillonnaires en bordure du secteur des Redars ;
- faire évoluer de manière maîtrisée le secteur des Glases en préservant ses qualités paysagères.



# Étude Loi Barnier – L'Ouest de l'A104

# Sécurité et risques

L'analyse du site a montré la présence de divers risques sur le secteur :

- Le risque inondation,
- Le risque retrait gonflement des argiles (aléa moyen),
- Le transport de matières dangereuses (canalisations de gaz),
- Le risque lié au trafic routier (accidentologie).

Le risque inondation sera maîtrisé par le nécessaire respect du Plan de Prévention des risques naturels de la vallée de la Marne (PPRI), qui constitue une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU et aux futurs permis d'aménager et de construire.

Il en va de même pour les risques liés à la canalisation de gaz, qui donnent lieu à une servitude de recul des constructions dans les zones de dangers situées à proximité immédiate.

Le risque retrait gonflement des argiles est modéré puisqu'il s'agit d'un aléa moyen, et qu'il existe des techniques permettant de construire sur des sols argileux, en évitant les dommages pour les biens (fissures).

Enfin, le risque lié au trafic routier sera très modéré, puisqu'une voie interne sera aménagée pour desservir la future zone d'activités, et que le règlement et le document des OAP imposent une sécurisation des accès et des voies pour l'ensemble des usagers.

#### Nuisances

Comme nous l'avons montré précédemment dans l'analyse du site, le bruit et la pollution de l'air sont les principales nuisances constatées sur le secteur 1AUd.

A ce sujet, il faut rappeler tout d'abord que ce secteur sera à dominante d'activités économiques et qu'il y est envisagé principalement des activités artisanales de production. Aucune habitation ne sera donc impactée par le bruit, et cette nuisance n'impactera personne en période nocturne.

En outre, la marge de recul paysagée de 15 m par rapport à la limite d'emprise de l'A104 permettra d'atténuer les nuisances phoniques et la pollution générées par cet axe de grande circulation. En effet, un merlon y sera aménagé ainsi que la plantation d'arbres de haute tige. Ce merlon et les arbres auront un effet de filtre sonore et permettront de créer une barrière naturelle contre le bruit.



De même, ils joueront un rôle de captation des polluants de l'air. En effet, d'après plusieurs études, la surface des feuilles des arbres retient les particules en suspension dans l'air, notamment les particules fines, qui sont les plus toxiques pour nos poumons, et en absorbant les gaz par leurs stomates, les feuilles jouent un rôle de filtre.

#### Qualité architecturale

Le règlement et l'OAP n° 5 impose l'aspect esthétique des constructions nouvelles et des clôtures soit étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

A cet effet, le chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement indique que tout projet envisagé dans cette zone " peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ".

Par ailleurs, le règlement prévoit des dispositions afin de garantir la qualité architecturale des futures constructions :

- un aspect général et des volumes s'intégrant au paysage et à l'environnement, avec une composition architecturale soignée,
- un traitement de qualitatif des façades et parements extérieurs,
- des toitures permettant la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux, tout en s'intégrant parfaitement à l'environnement,
- des clôtures uniformes et laissant une large place au végétal pour favoriser une transition qualitative avec les espaces de voirie et notamment vis-à-vis de l'A104.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent également de garantir la qualité architecturale et urbaine de la future zone d'activités. Elles imposent de créer un front architectural de qualité aux abords de l'A104 afin que l'aménagement futur constitue une valeur ajoutée pour la qualité de l'entrée de ville.

De plus, sur les deux côtés les plus visibles de l'opération (aux abords de l'A104 et de la voie de desserte située à l'Ouest du secteur), il est demandé qu'un traitement architectural hautement qualitatif joue un rôle de signal et de vitrine de l'opération.

L'usage partiel ou total de bardage en bois naturel est recommandé).

Les traitements architecturaux à l'intérieur d'une même unité foncière doivent être conçus dans le souci de conserver un caractère harmonieux.

Les enseignes doivent s'intégrer aux volumes bâtis et ne pas en dépasser les limites. Tout projet d'enseigne fera l'objet d'une demande d'autorisation conformément à la réglementation sur la publicité.



## Qualité urbaine

Traitement de l'intérieur de la zone.

A l'intérieur de la zone, la qualité de l'urbanisme découlera essentiellement de la qualité du plan de composition, qui devra favoriser un bon agencement du bâti et une affectation du sol (rapport espace public/privé) équilibrée.

C'est principalement par l'obligation de marges de recul par rapport aux voies et sur les espaces privés au sein de chaque lot que la mise en œuvre de qualité des espaces verts et non bâtis pourra trouver sa place, comme on peut le voir sur les coupes présentées au sein de l'OAP 5.

Le règlement prévoit ainsi des règles d'implantation aptes à garantir la qualité urbaine de l'opération, par une composition équilibrée entre les pleins et les vides, tout en permettant une optimisation du foncier consommé en vue de limiter l'artificialisation des sols.

# Qualité paysagère

Différentes prescriptions et contraintes définies dans les orientations d'aménagement et le règlement sont à même d'assurer la qualité des paysages de la future zone d'activités.

Ainsi le règlement prévoit que les constructions soient édifiées à une distance d'au moins 15 mètres de la limite d'emprise de l'A104, soit 50 m de l'axe de cette voie.

Afin d'assurer une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage urbain et de préserver des ouvertures visuelles, la hauteur des constructions nouvelles dans la zone est limitée à 15 m par le règlement.

Sur le plan paysager, l'OAP impose que des espaces végétalisés devront être aménagés entre les principaux ilots. Le secteur sera structuré par des trames vertes, douces, fonctionnelles et bâties qui s'appuient sur la présente étude paysagère réalisée sur le site et affirme une démarche d'aménagement durable. Le traitement paysagé concernera autant les espaces publics et que les espaces privés.

De plus, le règlement impose que l'entrée principale du bâtiment soit accompagnée d'un espace paysager et qu'au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière soient des surfaces éco-aménagées. Sont comptabilisées dans cette surface les espaces en pleine terre, les surfaces de stationnement et allées d'accès perméables, ainsi que les toitures végétalisées. L'ensemble de ces dispositifs participent en effet à favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, tout en permettant une optimisation du foncier.

Les parcs de stationnement et leurs accès doivent également être paysagés (à raison d'un arbre pour 4 places, sauf en cas d'ombrières solaires).



Le secteur étant bordé au Sud par des espaces en eau, il conviendra également de conserver des zones relais ou tampons arborées et/ou arbustives entre le plan d'eau et la future zone d'activité. A ce titre l'OAP impose une insertion paysagère visant la conservation de plantations adaptées à ces milieux spécifiques et mettant en valeur les milieux aquatiques.

Une lisière paysagée sera également aménagée au Nord de la zone, formant un espace tampon avec l'aire d'accueil des gens du voyage. Pour ce faire, il faudra s'appuyer sur la liste de flore locale pour renforcer les haies existantes ou pour en concevoir.

#### Traitement des limites de la zone

Les marges de recul de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de l'A 104 doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Cette bande comprendra de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« strate arbustive ») et des arbres (« strate arborée »), conformément à la coupe présentée au sein de l'OAP.

Il s'agit ainsi de limiter les nuisances émanant de l'axe à grande circulation et d'assurer l'insertion paysagère de la zone, tout en maintenant une certaine visibilité pour les établissements appelés à s'y implanter.



# Traduction du parti pris d'aménagement dans le PLU

Afin de lever l'inconstructibilité dans la bande de 100 m de l'axe de l'A104 et de 75 m de l'axe de la RD 934, le parti pris d'aménagement issu de la réflexion exposée plus haut a été traduit dans les différentes pièces du PLU afin de garantir la qualité de l'urbanisation du site.

# Objectifs du PADD

Plusieurs objectifs du PADD assurent directement la mise en place d'une urbanisation de qualité sur le site traversé par la RD 934.

L'un des objectifs majeurs est d'anticiper la mutation des secteurs stratégiques. Il s'agit notamment de mettre en œuvre l'extension du centre-bourg dans sa partie sud en pilotant l'évolution des secteurs des Redars, des Glases et des Clayes en réalisant :

- un projet de greffe urbaine au cœur historique permettant de faire naître un quartier riche de différentes fonctions et de différents types d'habitat,
- un projet de maîtrise de l'urbanisation exemplaire en termes d'exigences environnementales et paysagères pour éviter la poursuite du mitage.

Un autre objectif exposé dans le PADD répond à la volonté d'améliorer les déplacements et de traiter les nuisances dues aux infrastructures routières, il s'agit en particulier de participer à la réflexion globale sur l'insertion territoriale et environnementale de la RD 934 et de ses abords.

# Réalisation d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Le parti d'aménagement, largement exposé dans l'OAP n°1 et défini en concertation avec les habitants, associations et partenaires institutionnels (services de l'État et collectivités territoriales) repose sur des principes de desserte et de traitement des espaces publics sur des typologies de construction.

L'orientation d'aménagement définit la typologie des réseaux à mettre en place, les principales affectations du sol en termes de programmes et de densité, la définition des espaces libres, des aménagements végétalisés et la localisation des équipements publics. Elle précise par ailleurs les cônes de vue à mettre en valeur, les façades urbaines à constituer, les alignements d'arbres et franges boisées à maintenir ou à créer, les arbres à protéger.



#### Pour toutes les zones de l'OAP 1

- création d'un réseau de circulations douces (piétons, cycles) permettant de relier les différentes parties de la commune ;
- intégration de la RD934 par le traitement de ses abords et une politique d'incitation à sa reconversion en voie urbaine construction d'une passerelle au-dessus de la RD934, reliant les Glases au Redars et plus généralement les parties Nord et Sud de la commune ;
- mise en place d'une structure végétale interne forte et création d'une frange végétale autour de la butte des Glases.

#### Secteur des Redars

Principe de traitement des espaces publics 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 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 (au droit de la rue de Torcy et du sentier des Badrons) offrant des perspectives internes valorisantes, vers le clocher de l'église et la Marne création d'un réseau de circulations douces dans le prolongement des voies en étoile du centre bourg (rue de Torcy, sentier des Badrons, chemin des Poules)

Typologies de construction en partie est du secteur, accroche sur le tissu existant du bourg par des typologies intermédiaires d'habitat, compactes, organisées autour de petits espaces publics prolongeant les venelles existantes en partie est, entre le coude central et les franges du centre bourg, implantation d'un établissement à destination des personnes âgées dans un cadre très végétalisé en partie ouest, entre la voie structurante et la RD 934), constitution d'un tissu ouvert et aéré, sous forme de petits immeubles d'habitation collectifs sur de vastes espaces extérieurs en partie ouest, entre la voie structurante et le centre culturel, construction d'immeubles sous forme d'îlots urbains semi-ouverts sur des espaces extérieurs au nord, préservant les masses boisées aistantes, accueillant logement collectifs et activités tertiaires.

#### Secteurs des Glases et des Clayes

Principe de traitement des espaces publics création de voies nouvelles entre la rue de Gouvernes et le chemin des Pierris et entre la rue de Gouvernes et le chemin des Pépins, permettant la mise en place de boucles de circulation 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 central au niveau des coudes du chemin des Pierris création de circulations douces favorisant la circulation transversale des piétons et cycles.

Typologies de construction principe de résorption du mitage par l'aménagement des dents creuses et le prolongement du tissu par des typologies d'habitat individuel ou intermédiaire, dont l'insertion dans le cadre végétalisé doit être exemplaire



#### Pour l'OAP 5

Un aménagement paysager des abords de l'A104 est prévu afin d'apporter une meilleure protection et de qualité environnementale au site.

Les berges de la Marne seront aménagées et mises en valeur. En effet, Les aménagements devront être pensés de manière à mettre en valeur le paysage naturel existant dans les parties Nord (bords de Marne) et Ouest (base de loisir) avec l'intégration de l'aire de gens du voyage existante.

Le site comprendra des espaces verts ainsi que des mails végétalisés avec des espaces de promenade piétonne et vélo.

Une voie nouvelle sera créée, elle sera connectée :

- au Sud, à la RD10P et l'accès du Parc de Loisirs de Torcy;
- au Nord, à la rue du Grand Pommeraye.

Elle traverse le site en desservant les espaces dédiés aux gens du voyage, le parc photovoltaïque, le nouveau site de développement économique, les espaces de stationnement, des espaces comportant des installations techniques, etc.

La voie nouvelle sera complétée par des mails végétalisés et des promenades piétonnes et de mobilités douces reliés aux bords de la Marne et à la base de loisirs de Torcy. Ces flux seront intégrés au schéma de mobilités douces à plus grande échelle.

Une partie des places de stationnement sera pré-équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Des places de stationnement pour les deux-roues (vélos) seront prévues. Pour les visiteurs sont prévus des places de stationnent voiture et vélo.

Les aménagements proposés respectent et mettent en valeur les zones humides et les zones d'espaces naturels sensibles.

La superficie totale des espaces boisés classés (EBC) existants sera maintenue et amplifiée lorsque cela est possible. Ces EBC seront répartis sur le site en prenant en compte les contraintes et en cohérence avec les objectifs de la continuité écologique.

Les propositions d'aménagement prennent en compte les risques d'inondation et une intention particulière est à apporter à la gestion des eaux.

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 seront prévus (liaison sous la RD10P avec le parc agricole).



#### Dispositions graphiques et règlementaires

Les dispositions graphiques reposent principalement sur la définition d'une zone d'urbanisation future qui recouvre l'ensemble du secteur concerné et impose une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs des Glases et des Clayes pour assurer une urbanisation cohérente de l'extension du centre-bourg.

Des emplacements réservés permettront d'améliorer la continuité de la trame viaire (voie routière ou piétonne) et l'organisation fonctionnelle du futur quartier.

Les dispositions règlementaires garantissent la mixité des fonctions avec une palette large d'utilisation et d'occupation du sol admises, l'optimisation de l'utilisation du sol et la préservation de la qualité de la morphologie existante grâce à la définition d'une emprise au sol, un encadrement des modes d'implantation et de l'aspect des constructions et de leurs abords par une définition de la hauteur des constructions qui doit prendre en compte l'environnement bâti, une réglementation qualitative plutôt que restrictive de l'aspect extérieur des constructions et une réglementation exigeante des espaces libres, aménagés et plantés.