



PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
OAP sectorielles

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	OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) OAP sectorielles
Document réalisé par	CAZAL Architecture Urbanisme Environnement 115 rue de Vaugirard 75015 Paris E-mail : contact@cazal.info

Cadre juridique

Les dispositions législatives liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décrites dans les articles L151-6 à L151-7-2 du code de l'urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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;

2° 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 ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Article L151-7-1

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article L151-7-2

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État.

Les dispositions réglementaires liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décrites dans les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme.

Article R151-6

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 prévus à l'article R.151-10

Article R151-7

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 en application de l'article R.151-19

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 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.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Article R151-8-1

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.

Préambule

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 : Cadres 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)

Sommaire

OAP sectorielles

OAP n° 1 : ZAC Centre-Bourg

OAP n° 2 : Rue de Lagny

OAP n° 3 : Chemin des Foures (en lotissement)

OAP n° 4 : Parc du Château

OAP n° 5 : Ouest A104

OAP n° 6 : Cadran sud-ouest du « carré de l'esplanade »

OAP n° 7 : Cadres nord-est et nord-ouest du « carré de l'esplanade »

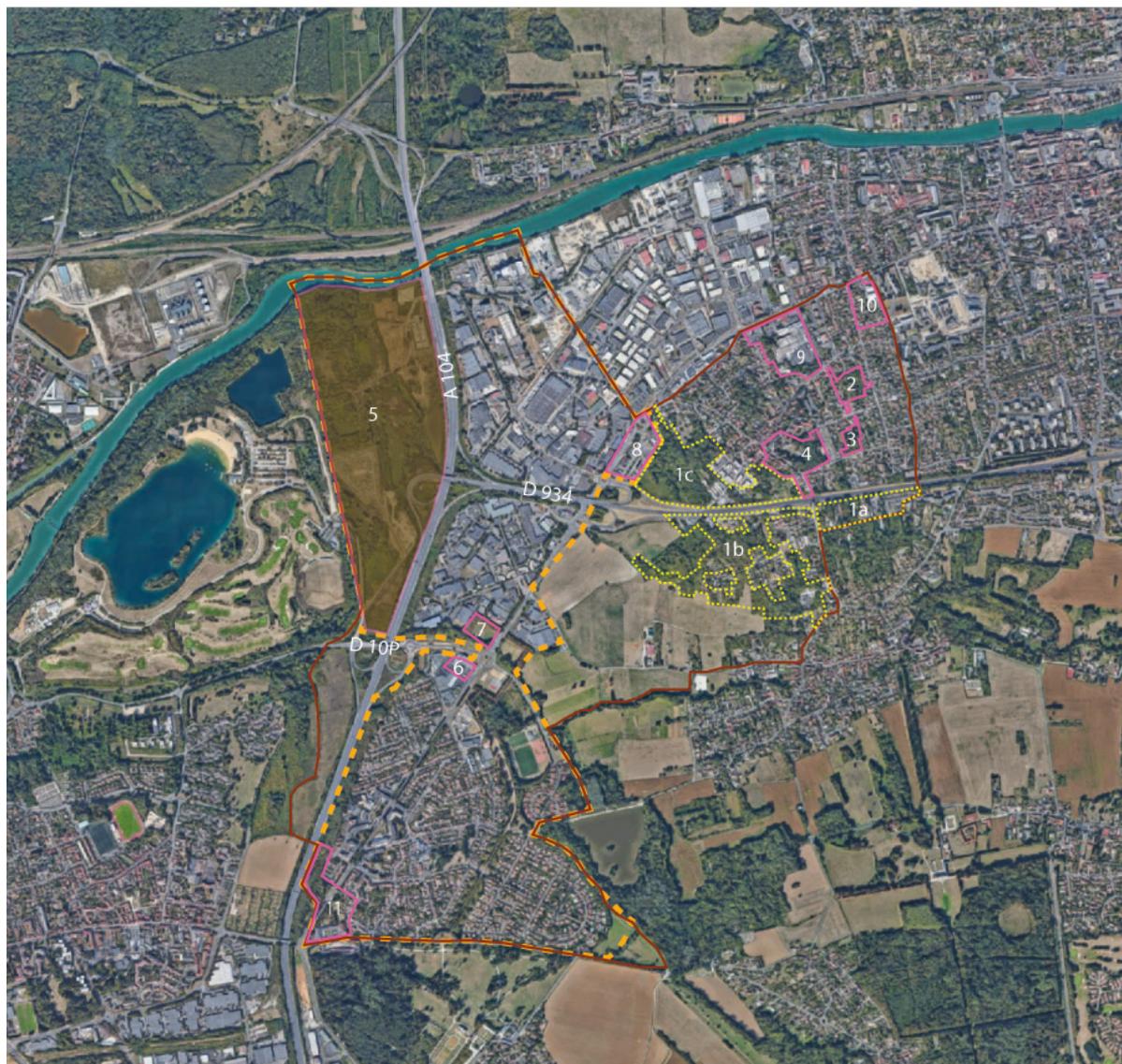
OAP n° 8 : Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg

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

Source : Géoportail, Mairie,
 Aménagement 77, EPAMarne



OAP 1

ZAC Centre-Bourg

Le site de l'OAP n°1 correspond à la ZAC Centre-Bourg.

Son périmètre est composé de trois secteurs, situés au Nord et au Sud de la RD934 :

- les Redars,
- les Glases,
- Les Clayes.



Objectifs de l'OAP n°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.

Programme

Le programme de l'OAP n°1 correspond au programme prévisionnel de la ZAC Centre-Bourg :

- 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

Les règles de construction prévoit une marge de recul de 40 m de l'axe de la RD 934, suivant l'étude « Loi Barnier ».

Typologie de construction

S'inscrivant dans une logique d'extension du centre-bourg l'OAP n°1 prévoit la réalisation d'un programme de logements : logements collectifs et individuels, en accession et en locatif.

Le programme de logement dans l'OAP 1 : environ 650 logements dont 168 logements sociaux.

-« 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)

OAP 1

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 ».



Densité

L'OAP n°1 se situe sur un vaste espace « voué à l'urbanisation », dont la vocation est « extension à dominante résidentielle » conformément au SCOT de la CAMG.

Le périmètre de l'OAP 1 correspond à la ZAC Centre-Bourg.

La ZAC est sur 28 ha dont 16,5 ha des espaces seront urbanisés. Sur cette partie à urbaniser, il est prévu 650 logements. Donc la densité est de 39,5 logements / ha.

Aussi l'OAP fixe des objectifs de densité d'environ 40 logements / ha pour l'ensemble de la ZAC étant donné que ce site est localisé au centre-bourg où la densité est censée être dans la moyenne de la commune.

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.

En effet, le SCOT de la CAMG précise que : « les PLU devront justifier, pour les projets d'urbanisation, que ces derniers ne vont pas à l'encontre des densités moyennes communales pour la production neuve de logements fixées par le SCOT. Les communes ont la possibilité de moduler cette densité suivant les secteurs d'urbanisation, tant que la densité moyenne communale est respectée. » (DOO page 8)

Le site de la ZAC, la partie Nord « les Redars » se trouve en continuité du pôle urbanisé et le SCOT prévoit « Affirmer la place du pôle urbanisé comme centre névralgique de la croissance ».

Par conséquent, la densité variera selon la localisation des opérations. La partie Nord de la RD934, proche du centre-bourg et des équipements, aura une densité plus forte que la partie Sud, située en limite des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, le secteur des Redars sera consacré pour les logements collectifs ou établissement spécialisés, les parties Glases et Clayes seront réservés pour des maisons individuelles. Néanmoins, les parties proches au centre-bourg et de la rue de Gouvernes peuvent accueillir des logements collectifs. Par conséquent : les Redars sont principalement constitués de logements collectifs et intermédiaires ainsi que de quelques logements individuels dans les lots proches du centre-bourg ; Les Glases et les Clayes sont principalement constitués de logement individuels ainsi que des opérations de logements collectifs et intermédiaires.

Espaces verts et paysagers

L'OAP n°1 est composée de trois secteurs, le secteur Nord « les Redars » et les deux secteurs Sud « Les Glases et les Clayes » sont séparés par la RD934.

La qualité paysagère le long de la RD934 est l'un des enjeux majeurs des éléments qualitatifs de cette OAP. Par conséquent, une bande d'espace vert et paysagère sera aménagée sur les parcelles jouxtant la route départementale.

Cette bande paysagère sera dans l'espace de recul de 40 m entre les constructions et l'axe de la RD 934, et cela suivant les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme (Loi Barnier). Cette proposition est argumentée dans une étude spécifique dite « Loi Barnier » et dans le rapport de présentation du PLU comprenant les justifications nécessaires et permettant donc de fixer la distance à 40 m au lieu de 75 m.

Trois catégories majeures d'espaces verts seront aménagées :

- Espace vert paysager : ces espaces auront pour but l'offre de qualité paysagère, accompagnant les voies de circulation automobiles et piétonnes et en limite des grandes parties bâties.
- Espace vert privé et ouvert : ces espaces auront pour but notamment le verdissement des parcelles privées.
- Espace vert protégé : ces espaces verts seront protégés afin d'interdire les futures extensions urbaines. Il sera mis en zone N « Naturelle ». Des Espaces Boisés Classés (EBC) seront créés.

Il est important de créer un maillage de réseaux verts reliant les trois catégories d'espaces 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. Les arbres très remarquables seront conservés.

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

La mise en place de réseaux d'espaces verts par les mails apportera un impact très positif et remarquable sur le paysage urbain.

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

Enfin, la ZAC prévoit environ 1153 arbres : 665 arbres-tige ; 399 arbres en cépée ; 89 fruitiers.

Espaces publics et circulation

➤ Secteur des Redars

- création d'une voie nouvelle de desserte du quartier reliant le centre culturel à la rue de Gouvernes, de capacité suffisante pour une desserte en transports en commun et un stationnement adaptés ;
- réaménagement 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 ;
- création d'un réseau de circulations douces dans le prolongement des voies en étoile.

➤ Secteur des Glases et des Claves

- création d'une voie nouvelle sur un axe Nord-Est / Sud-Ouest, entre le Sentier de Gouvernes et le Chemin des Pierris ;
- création d'une voie Nord/sud entre le Chemin des Pierris et le Chemin des Pépins, à proximité du sentier des pépins ;
- requalification des chemins des Pierris, des Pépins, pour permettre la circulation des véhicules, des piétons et des cycles dans des conditions appropriées (enfouissement des réseaux, ...) ;
- aménagement d'un espace public fédérateur du secteur des Glases, entrée Sud du bourg de Saint-Thibault des vignes ;
- création de circulations douces favorisant la circulation transversale des piétons et cycles.

Une passerelle Cyclo-piétonne pourrait être aménagée pour relier les deux rives de la RD934, les Redars et les Glases. Cette passerelle sera étudiée sur l'axe d'un mail piéton et paysager parcourant ces deux secteurs de Nord au Sud.

Les mails piétons et paysagers structurent le fonctionnement des déplacements à l'intérieur du site des secteurs des Redars et des Glases de la ZAC Centre-Bourg. Ces mails seront aussi réservés aux cyclistes.

Stationnement

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

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements (par secteur « Redars, Glases, Clayes » en respectant la notion de l'environnement immédiat). Le secteur des Redars est le plus concerné.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes. Il s'agit donc en moyenne de deux places de stationnement par logement. Sur cette base, il est proposé :

1 place pour les T1/T2

1,5 place pour les T3

2 places pour les T4/T5

(soit une moyenne de 1.37 place par logement d'après la granulométrie attendue).

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 stationnement voiture et vélo.

Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°1 s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des morphologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;

- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques ;
- une démarche favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage des logements (réseau de chaleur, ...).

Plan de zonage

Trois sous-zones à urbaniser sont prévues pour chacun des secteurs de la ZAC Centre-Bourg :

- 1AUa pour la partie « Les Redars »
- 1AUb pour la partie « les Glases »
- 1AUc pour la partie « Les Clayes »

Une zone N sera prévue dans certaines parties de l'OAP n°1.

Les espaces verts protégés, prévus dans le concept d'aménagement, seront en zone N (naturelle) afin de renforcer et de garantir la sauvegarde de ces espaces.

Ces espaces naturels se situent notamment, dans la partie Nord-Ouest des Redars et les parties, Nord-Ouest et Sud des Glases (constituant une ceinture verte de la ZAC).

OAP 2

Rue de Lagny

Le site de l'OAP n°2 se situe dans la partie Est de la commune.

Son périmètre est délimité par :

- Au Nord, la rue de Lagny
- Au Sud, rue des Coutures
- A l'Est, rue de la Sente Verte

Objectifs de l'OAP n°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.

Programme

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

Typologie de construction

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

Les logements pourront être de type maisons individuelles ou maisons de ville, ou petits immeubles collectifs.

Densité

Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie intensifier l'urbanisation des espaces bâtis du SCOT de la CAMG. Le site est d'environ 1,5 ha.

La densité de ce site sera environ 40 logements/ha car le site accueillera environ 60 logements collectifs.

Selon le SCOT de la CAMG, la densité moyenne prévue pour Saint-Thibault des Vignes est de 40 logements par hectare. Cette norme est respectée sur ce site.

Espaces verts et paysagers

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

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.

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

OAP 2

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 et jardin privé des maisons
-  Espace vert des logements collectifs
-  Espace central d'intérêt collectif
-  Trame arborée
-  Principe de voie piétonne et vélo
-  Principe de percée visuelle
-  Principe de desserte automobile

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Google Maps
Mairie, EPFIF



Espaces publics et circulation

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

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.

Stationnement

Un parking collectif pour les visiteurs sera aménagé près de l'accès voiture au site (depuis la rue de Lagny).

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

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes. Il s'agit donc en moyenne de deux places de stationnement par logement. Sur cette base, il est proposé de prévoir une place de stationnement pour les petits logements, deux places de stationnement pour le logement de taille moyenne et trois places de stationnement pour les grands logements.

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 stationnement voiture et vélo.

Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°2 s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Plan de zonage

Le site restera en zone UD.

OAP 3

Chemin des Foures (en lotissement)

Le site de l'OAP n°3 se situe dans la partie Est de la commune, près du centre bourg.

Son périmètre est délimité par :

- Au Nord, rue des Coutures
- Au Sud, Chemin des Foures
- A l'Est, des parcelles de logements individuelles, jouxtant rue de la Sente Verte

Objectifs de l'OAP n°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.

Programme

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

Typologie de construction

Les logements seront de type maisons individuelles ou maisons de ville de qualité.

Le type d'occupation sera l'accession. Aucun logement social n'est prévu dans le périmètre de cette OAP.

Densité

Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie intensifier l'urbanisation des espaces bâtis du SCOT de la CAMG. Le site est d'environ 0,8 ha.

La densité de ce site sera environ 19 logements / ha car le site accueillera entre 15 et 20 logements individuels.

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.

Espaces verts et paysagers

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

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 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 une 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, ...).

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)
-  Trame arborée - jardins privés
-  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



Espaces publics et circulation

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.

Stationnement

Un parking collectif pour les visiteurs sera aménagé près de l'accès voiture au site (depuis la rue des Coutures).

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

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes. Il s'agit donc en moyenne de deux places de stationnement par logement. Sur cette base, il est proposé de prévoir une place de stationnement pour les petits logements, deux places de stationnement pour le logement de taille moyenne et trois places de stationnement pour les grands logements.

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 stationnement voiture et vélo.

Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°3 s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Plan de zonage

Le site restera en zone UD.

OAP 4

Parc du Château

Le site de l'OAP n°4 se situe au centre bourg.

Son périmètre est délimité par :

- Au Nord, rue de Lagny et Place de l'Église
- Au Sud, Chemin des Fourres
- A l'Ouest, rue de Gouvernes

Objectifs de 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.

Programme

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

Typologie de construction

Les logements seront majoritairement collectifs. 126 logements collectifs sont prévus sur la partie Ouest du site et 6 nouvelles maisons individuelles sont prévues sur la partie Sud du site donnant sur le chemin des Fourres.

Le type d'occupation sera l'accession et similaire.

Aucun logement locatif social n'est prévu dans le périmètre de cette OAP.

Densité

Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie intensifier l'urbanisation des espaces bâtis du SCOT de la CAMG. Le site est d'environ 1,8 ha.

La densité de ce site sera environ 73 logements/ha car le site accueillera entre 126 logements collectifs et 6 logements individuels.

Selon le SCOT de la CAMG, la densité moyenne prévue pour Saint-Thibaut des Vignes est de 40 logements par hectare. La densité de ce site est ainsi plus élevée que la moyenne de densité car cette norme est ajustée selon la situation et les caractéristiques des sites.

Espaces verts et paysagers

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.

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 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 dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet.

Le paysage urbain nécessite une 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.

OAP 4

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



	Périmètre de l'OAP 4		Zone d'implantation de logements collectifs	Conception et réalisation : CAZAL	N
	Renforcer la protection de l'église		Zone d'implantation de logements individuels		
	Reconvertir le château en Mairie			Parc public protégé	
	Réhabiliter les locaux de la Mairie			Espace vert ou ouvert privé	
	Restructurer les bâtiments annexes			Espace vert ou ouvert public	
	Restaurer l'espace ouvert paysager			Percée visuelle et liaison verte	
	Aménager l'espace public			Rangée de tilleuls protégés	
	Relier les bâtiments de la Mairie			Principe d'accès piétons	
	Aménager le carrefour à créer			Mail paysager / Ecran végétal	
	Améliorer la voirie existante			Places de stationnement public	
				Principe d'accès véhicules/services	

Espaces publics et circulation

Les constructions seront desservies, directement par la rue de Gouvernes par les rues existantes.

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

Stationnement

Un parking public sera aménagé en parti nord du site depuis la rue existante.

Les places de stationnement en sous-sol pour les constructions de logements seront réalisées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements. Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune. Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint Thibault-des Vignes. Il s'agit donc en moyenne d'une place et demi de stationnement par logement.

Sur cette base, il est proposé de prévoir une place de stationnement pour les petits logements T1 T2, deux places de stationnement pour le logement de taille moyenne T3 et T4 et trois places de stationnement pour les grands logements.

Une partie des places de stationnement sera 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 stationnement voiture et vélo.

Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°4 s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;

- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Plan de zonage

Le site restera en zone UAa sur la partie jouant la ZAC Centre-Bourg et une nouvelle sous-zone sera créée pour la partie concernant le projet immobilier.

OAP 5

Ouest A104

Le site de l'OAP n°5 se situe à l'Ouest de l'A104.

Son périmètre est délimité par :

- Au Nord, par la Marne
- A l'Ouest, par la commune de Torcy et plus particulièrement la base de loisirs de Vaires-Torcy
- A l'Est, par l'A104 et la zone d'activités
- Au Sud, par la RD10P (suivant le périmètre de la ZAC Saint-Thibault d'EPAMarne)

Ce site est concerné par plusieurs contraintes, notamment :

- L'ensemble du site est couvert par les ZNIEFF :
 - o ZNIEFF type 1 – Plan d'eau et milieux associés de Torcy
 - o ZNIEFF type 2 – Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne
- Le site jouxte, au Nord, la ZNIEFF de type 1 – La Marne à Vaires-sur-Marne
- Le site comporte des potentiels d'espaces naturels sensibles (ENS)
- Le site comporte des espaces boisés classés (EBC)
- La présence des zones humides sur le site
- Certaines parties des terrains sont inscrits dans la zone inondable du plan de prévention des risques inondation (PPRI)
- Des lignes à haute tension traversent le site du Nord au Sud

Objectifs de l'OAP n°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 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)

Programme

- 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.

Sur le site, existent déjà deux espaces dédiés aux gens du voyage :

- Aire de grand passage des gens du voyage
- Aire d'accueil des gens du voyage

L'aire d'accueil des gens du voyage se situe dans une zone inondable, néanmoins cette situation est conforme au PPRI (plan de prévention des risques prévisibles d'inondation de la vallée de la marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes) daté du 27 novembre 2009.

Il est indiqué à la page 57 du règlement du PPRI – Dispositions applicables pour la ZAC de St-Thibault : sont autorisés sous-conditions « La mise en conformité de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ».

Surface des projets et installations prévu dans le programme de l'OAP :

- Aire de grand passage des gens du voyage = 4 ha
- Aire d'accueil des gens du voyage = 1,2 ha
- Terrains familiaux (24 emplacements composés de 48 places) = 1,5 ha (32 logements/ha)
- ZAE : Petites entreprises ; Stationnement des camions ; sites de compostage et bennes du SIETREM = 1,5 ha
- Installations techniques et espaces d'aménagement des berges = 0,7 ha

OAP 5

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



- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--|
|  | Limite communale |  | N (Mail végétalisé avec promenade piétonne et vélo) |
|  | Périmètre de l'OAP 5 |  | N (Aménagement des berges de la Marne) |
|  | N - EBC (Espace Boisé Classé) |  | N (Aménagement paysager des abords de l'A104) |
|  | N |  | Npe |
|  | Nzh |  | Nelec |
|  | 1AUd |  | N (Voie nouvelle) |
|  | Npe |  | Zone inondable |
|  | Nv |  | N Conception et réalisation : CAZAL |
|  | Nv |  | Source : Géoportail, Google Maps
Mairie, CAMG, EPAMarne |
|  | Nt | | |
|  | Nelec | | |

Espaces verts et paysagers

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.

Espaces publics et circulation

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.

Stationnement

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 stationnement voiture et vélo.

Prise en compte de l'environnement

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).

Plan de zonage

Plusieurs zones seront créées selon le programme et l'usage des sols.

- **Une nouvelle zone Npe (naturelle plateforme écologique)** autorisant l'aménagement des éléments suivants :
 - Parc photovoltaïque
 - Activités de compostage
 - Installations techniques
 - Aménagement des berges
 - Stationnement des camions
 - Aire de repos des transporteurs
- **Une nouvelle zone Nzh (Naturelle zone humide)** pour les zones humides situés sur le site.
- **Une nouvelle zone Nv** (Naturelle « aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage »)
- **Une nouvelle zone 1AUd (à urbaniser économique)** pour les éléments programmatiques de la ZAE (zone d'activités économiques) : Bureaux et locaux. Les règles de construction de cette sous-zone prévoit une marge de recul de 50 m de l'axe de l'A104 suivant l'étude « Loi Barnier ».
- **Une nouvelle zone Nt (Naturelle terrain)** pour les Terrains Familiaux Locatifs (TFL) des gens du voyages.
- **Des zones Nelec** pour les parties du terrain concernées par les lignes électriques THT.
- **Une zone UR et URelec** pour les parties concernées par les routes.

OAP 6

Cadran Sud-Ouest du « Carré de l'Esplanade »

Cette OAP est réalisée. Le zonage sera UEa au lieu de 1AUe.

OAP 7

Cadrans Nord-Est et Nord-Ouest du « Carré de l'Esplanade »

Le site de l'OAP n°7 se situe sur la partie Nord des cadrans Nord-Est et Nord-Ouest du « Carré de l'Esplanade », autour du croisement des routes D418 et D10P.

Objectifs de l'OAP 7

Le cadran Sud-Ouest est déjà urbanisé, correspondant au projet de l'OAP n°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-Est restera en espace naturel et ouvert et les espaces boisés qui l'entourent seront classés en EBC (Espace Boisés Classé) afin de renforcer la préservation de la biodiversité.

Le cadran Nord-Ouest sera en partie ouverte à l'urbanisation afin d'y installer des équipements (hôtel, salle de conférence et restaurant) dont le secteur a besoin.

Programme

- 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

OAP 7

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



Espaces verts et paysagers

La proposition d'aménagement prévoit le maintien des espaces boisés autour du site composé de deux parties et séparées par la RD 418. Des percées ou des accès peuvent être créés dans ces espaces boisés afin de relier le site aux équipements des parcelles voisines.

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

Espaces publics et circulation

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

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

Stationnement

Les places de stationnement seront prévues en cohérence avec la valeur paysagère du site.

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

Des places de stationnement pour les deux-roues (vélos) seront prévues.

Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°7 s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;

- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Le ru de la Gondoire traverse la partie Sud des terrains des cadrans Nord-Est et Nord-Ouest du Carré de l'Esplanade.

Par conséquent, l'OAP proposée prend en compte la préservation du ru de la Gondoire et des espaces naturels pour assurer la continuité écologique le long de la Gondoire.

L'OAP proposée prévoit le maintien du corridor écologique, en réduisant et précisant les parties urbanisables dans ces secteurs et grâce aux aménagements proposés dans le programme.

Plan de zonage

Le site sera en zone UEa, autorisant l'aménagement des éléments suivants : hôtels, restaurants, salle de conférence, ...

OAP 8

Secteur situé entre la D418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg

Le site de l'OAP n°8 se situe entre la RD 418 (Avenue de Saint-Germain des Noyers), la RD 934 et la limite de la ZAC Centre-Bourg.

Objectifs de l'OAP n°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 :
 - en améliorant la façade urbaine sur les routes départementales D934 et D418;
 - en valorisant les équipements existants sur ce site comme le centre culturel Marc Brinon et les parkings, ... ;
 - en intégrant la continuité des espaces verts et des éléments paysagers.

Programme

- 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 voirie verte prévue dans le cadre du projet de la ZAC Centre-Bourg avec la RD 418 et au-delà.

Espaces verts et paysagers

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.

Espaces publics et circulation

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 aménagée 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.

Stationnement

Les places de stationnement seront prévues en cohérence avec la valeur paysagère du site.

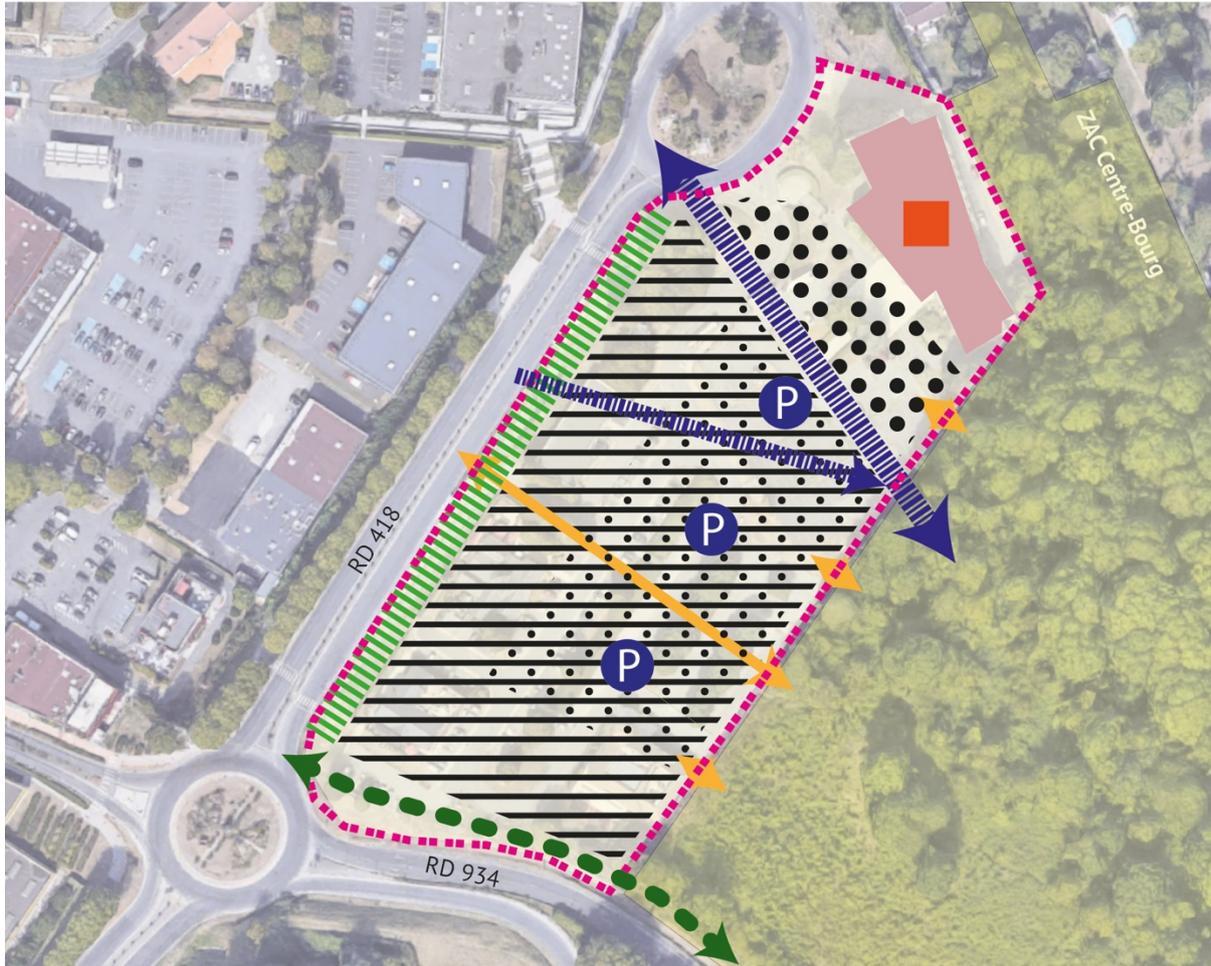
Elles seront abordées par des mails végétalisés.

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

Des places de stationnement pour les deux-roues (vélos) seront prévues.

OAP 8

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 (voiture, piétonne et vélo)
-  Accès secondaire à réaménager
-  ZAC Centre-Bourg

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Google Maps
Mairie, EPAMarne,



Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°8 s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Les orientations d'aménagement sont proposées en prenant en compte le plan masse de la ZAC Centre-Bourg ainsi que les caractéristiques du site.

Plan de zonage

Le site restera en zone UEa, autorisant l'aménagement des éléments suivants : restaurants, bureaux, équipements culturels, ...

OAP 9

Secteur comprenant le site de William Saurin

Le site de l'OAP 9 est délimité par :

- Au Nord, avenue du Général Leclerc
- Au Sud, rue de Lagny
- A l'Ouest, avenue de la Fontaine
- A l'Est, rue Georges de Harvengt

Objectifs de l'OAP n°9

Le site de l'OAP n°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 n°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
 - en améliorant la façade urbaine
 - en structurant les accès et parkings ;
 - en intégrant la continuité des espaces verts et des éléments paysagers.

Programme

- 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

Espaces verts et paysagers

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.

Espaces publics et circulation

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.

Stationnement

Les places de stationnement seront prévues en cohérence avec la valeur paysagère du site.

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

Des places de stationnement pour les deux-roues (vélos) seront prévues.

OAP 9

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



-  Périmètre de l'OAP 9
-  Maisons individuelles
-  Activités économiques
-  Activités commerciales en RDC
-  Places de stationnement public
-  Espace vert
-  Espace vert et paysager protégé
-  Principe de trame arborée / Ecran végétal
-  Principe de voie piétonne et vélo
-  Principe de percée visuelle et de liaison verte
-  Principe de desserte automobile

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Google Maps
Mairie



Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°9 s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Plan de zonage

Le site restera en zone :

- UEb pour la partie dédiée aux activités économiques
- UD pour la partie consacrée à l'habitat individuel

OAP 10

Secteur comprenant l'ancien garage Citroën

Le site de l'OAP n°10 est délimité par :

- Au Nord, avenue du Général Leclerc
- Au Sud, rue Saint-Jean
- A l'Ouest, rue de Lagny
- A l'Est, la commune de Lagny-sur-Marne

Objectifs de l'OAP n°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
- Intégrer la continuité des espaces verts et des éléments paysagers
- Créer un équipement public

Programme

- 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

Densité

Le périmètre de cette OAP est identifié dans la catégorie intensifier l'urbanisation des espaces bâtis du SCOT de la CAMG. Le site est d'environ 0,7 ha.

La densité de ce site sera environ 93 logements / ha car le site accueillera entre 65 logements collectifs.

Selon le SCOT de la CAMG, la densité moyenne prévue pour Saint-Thibaut des Vignes est de 40 logements par hectare. La densité de ce site est ainsi plus élevée que la moyenne de densité car cette norme est ajustée selon la situation et les caractéristiques des sites.

Espaces verts et paysagers

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.

Espaces publics et circulation

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.

OAP 10

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



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP 10 |  | Places de stationnement |
|  | Projet mixte : résidence sénior
Logements collectifs orientés sénior |  | Carrefour à aménager (option) |
|  | Maisons individuelles existantes |  | Trame arborée / Ecran végétal |
|  | Activités commerciales en RDC |  | Principe de mail piéton et vélo |
|  | Équipement public à créer |  | Principe de percée visuelle et liaison verte |
|  | Espace vert et jardin privé |  | Principe de desserte automobile |
|  | Espace vert et jardin collectif |  | Limite communale |
|  | Espace vert et paysager protégé | | |

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail, Google Maps
Mairie, CAMG



Stationnement

Les places de stationnement seront prévues en cohérence avec la valeur paysagère du site.

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 stationnement voiture et vélo.

Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°10 s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Plan de zonage

Le site restera en zone UD

OAP 11

Entrée de Ville (École des Compagnons)

Le site de l'OAP n°11 se situe à l'entrée de ville.

Le site est entouré par :

- A l'Ouest, par la route D418 (Avenue de Saint-Germain des Noyers),
- Au Sud, par la D217B
- AU Nord et à l'Est, par la zone résidentielle

Objectifs de l'OAP n°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 au 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

Programme

- 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

Espaces verts et paysagers

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.

Espaces publics et circulation

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.

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
-  Parking paysager à réorganiser
-  Extension possible du bâti
-  Espace paysager d'entrée de ville
-  Mail paysager et percée visuelle
-  Traitement paysager des franges
-  Axe d'entrée
-  Amélioration des panneaux directionnels
-  Limite communale

Conception et réalisation : CAZAL

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



Stationnement

Les places de stationnement seront réaménagées en cohérence avec la valeur paysagère du site.

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

Des places de stationnement pour les deux-roues (vélos) seront prévues.

Prise en compte de l'environnement

Le projet d'aménagement de l'OAP n°11 s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace dans une démarche visant le renforcement de la biodiversité et du taux d'espaces verts de pleine terre ;
- une gestion alternative des eaux pluviales avec prise en compte de la topographie des terrains ;
- des typologies urbaines et des aménagements privilégiant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, cycle, marche à pied) ;
- des typologies bâties visant une orientation bioclimatique ;
- des bâtiments conçus avec des matériaux durables « bas-carbone », économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables ;
- une approche paysagère prenant en compte les cônes de vues ;
- un choix pertinent des formes et matériaux d'aménagement des espaces publics visant la réduction des surfaces à imperméabiliser et optant pour des matériaux de revêtement de sol innovants et écologiques.

Plan de zonage

Le site restera en zone UC, autorisant l'aménagement des éléments suivants : écoles (équipement d'enseignement et de formation), bureaux, équipements culturels, ...