

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT THIBAULT DES VIGNES

OAP Thématique  
Densité

Arrêt du projet de PLU – 30 juillet 2024



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

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

## Sommaire

<b>1. Préambule</b>	<b>4</b>
Cadre juridique	
Définition des objectifs de densité dans le SCOT	
Potentiel de densification	
<b>2. Consommation d'espace</b>	<b>10</b>
▪ Artificialisation des sols	
▪ Programme Local de l'Habitat	
<b>3. Programmation des sites à densifier</b>	<b>13</b>
▪ Programmation de logements	
• Programme général	
• Logements sociaux (comprenant les TFL)	
▪ Programmation d'activités économiques	
<b>4. Orientations de densification</b>	<b>23</b>
▪ Contexte urbain des espaces à densifier	
▪ Compatibilité des orientations avec le SCOT	
• Compatibilité en matière d'aménagement et de zonage	
• Compatibilité en matière de densité moyenne communale pour la production neuve de logements	

## 1. Préambule

### Cadre juridique

La définition de la densité est complexe selon la définition générale à l'échelle de la superficie totale de la commune et selon la densité humaine et la densité des espaces d'habitat dans les zones urbaines.

Dans le cadre du code de l'urbanisme, la densité est traitée comme objectif pour limiter la consommation d'espaces et du mitage. Il s'agit donc de l'objectif de densification dans les zones déjà urbanisées afin d'éviter l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles ou agricoles.

La réglementation concernant la consommation foncière est chronologiquement issue de trois lois :

- La loi SRU (2000) qui a rendu le coefficient d'occupation des sols (COS) non obligatoire dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et supprimé le plafond légal de densité instauré en 1975.
- La loi ENE (2010) qui a permis aux PLU et SCOT d'imposer un seuil de densité, et a créé des conditions pour les nouveaux secteurs à urbaniser (desserte en TC, constructions sobres énergétiquement).
- La loi ALUR (2014) qui a supprimé la taille minimale de terrain, et le COS. L'insertion architecturale se fait alors grâce aux règles de gabarit (hauteur, seuil, emprise).

Les documents d'urbanisme traduisent les dispositions des lois et favorisent la densification urbaine :

- depuis la loi ALUR, les SCOT et les PLU ont l'obligation d'intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation. De plus, la loi renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.
- le schéma directeur de la région Île-de-France cadre les extensions urbaines en privilégiant la densification des tissus urbains existants à l'urbanisation de nouveaux espaces : augmentation de la densité des espaces d'habitat.

Par ailleurs, La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette des sols » (ZAN) en 2050.

Par conséquent, loi ZAN du 20 juillet 2023 permet de renforcer l'accompagnement des collectivités territoriales dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et de répondre aux difficultés de mise en œuvre du ZAN sur le terrain.

## Définition des objectifs de densité dans le SCOT

### A/ Densité des espaces d'habitat

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.

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 (analyse 2013-2030 et pondération 2018-2030) :

Commune	Espaces consommés en extension entre 2008 et 2018 (en hectares)	Total des extensions théoriques autorisées par le SDRIF entre 2013 et 2030 (en hectares)	Espaces consommés en extension entre 2014 et 2018 (en hectares)	Capacités théoriques d'extension restantes 2018-2030 (en hectares)	Pondération de l'enveloppe mobilisable entre 2018 et 2030 (en hectares)
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	79.3	304.0	64.2	239.8	239.8
<b>Bussy-Saint-Martin</b>	3.8	2.7	0.0	2.7	2.7
<b>Carnetin</b>	0.3	1.2	0.0	1.2	1.1
<b>Chalifert</b>	1.4	21.8	0.5	21.3	21.3
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	82.9	54.4	44.3	10.1	10.1
<b>Collégien</b>	42.3	81.3	36.3	45.0	45.0
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Dampmart</b>	0.4	5.6	0.0	5.6	5.6
<b>Ferrières-en-Brie</b>	75.7	68.8	28.9	39.9	39.9
<b>Gouvernes</b>	0.7	3.2	0.0	3.2	3.2
<b>Guermantes</b>	0.2	2.2	0.2	2.0	2.0
<b>Jablins</b>	0.2	2.4	0.0	2.4	2.4
<b>Jossigny</b>	22.7	4.7	10.8	0.0	0.0
<b>Lagny-sur-Marne</b>	0.3	22.4	0.0	22.4	0.0
<b>Lesches</b>	2.6	3.7	0.0	3.7	1.9
<b>Montévrain</b>	96.7	95.7	59.3	36.4	17.6
<b>Pomponne</b>	6.7	6.2	0.0	6.2	6.2
<b>Pontcarré</b>	0.8	3.0	0.1	2.9	2.9
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	2.3	72.7	2.1	70.6	25.0
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	6.5	11.2	6.2	5.0	5.0
<b>Total</b>	<b>426.6</b>	<b>767.2</b>	<b>252.9</b>	<b>520.4</b>	<b>431.7</b>

## B/ Densité humaine

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.

Tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité humaine et de l'atteinte de ces objectifs :

Commune	Superficie de l'enveloppe urbaine de référence SCOT 2014	Nombre d'habitants en 2014 (refter)	Nombre d'emplois en 2013 (refter)	Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014 (hab + emplois/ha)	Objectif SDRIF de densité par commune à atteindre (+10 ou 15%)	Densité humaine à atteindre en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014	Estimation du nombre d'emplois en 2030* dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014	Construction de logements début 2014 - fin 2017 (déclarations au cadastre)	OBJECTIF SCOT (2018-2030)	Taille des ménages : 2,1 pers/ logt	Estimation du nombre d'habitants supplémentaires en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014	Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014	Estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2030
								Nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014, entre début 2014 et fin 2017					
Bussy-Saint-Georges	574.6	25910	8684	60,2	15%	69,2	8684	417	575	992	2083	27993	<b>63,8</b>
Bussy-Saint-Martin	74.3	708	500	16,3	15%	18,7	500	5	60	65	137	845	<b>18,1</b>
Carnetin	20.6	453	78	25,8	10%	28,4	78	8	39	47	99	552	<b>30,6</b>
Chalifert	46.7	1278	100	29,5	10%	32,5	100	18	134	152	319	1597	<b>36,3</b>
Chanteloup-en-Brie	92.1	3365	1164	49,2	10%	54,1	1164	110	23	133	279	3644	<b>52,2</b>
Collégien	148.9	3329	2626	40,0	15%	46,0	2626	10	146	156	328	3657	<b>42,2</b>
Conches-sur-Gondoire	57.3	1724	235	34,2	10%	37,6	235	24	85	109	229	1953	<b>38,2</b>
Dampmart	123.3	3247	354	29,2	10%	32,1	354	78	350	428	899	4146	<b>36,5</b>
Ferrières-en-Brie	162.3	2801	2432	32,2	10%	35,4	2432	161	113	274	575	3376	<b>35,8</b>
Gouvernes	50.7	1137	115	24,7	10%	27,2	115	12	91	103	216	1353	<b>29,0</b>
Guermantes	47.6	1153	251	29,5	10%	32,5	251	2	24	26	55	1208	<b>30,6</b>
Jablins	33.1	682	98	23,6	10%	26,0	98	5	50	55	116	798	<b>27,1</b>
Jossigny	47.4	661	1323	41,9	10%	46,1	1323	3	160	163	342	1003	<b>49,1</b>
Lagny-sur-Marne	485.2	21302	8564	61,6	15%	70,8	8564	384	1147	1531	3215	24517	<b>68,2</b>
Lesches	34.5	697	131	24,0	10%	26,4	131	6	60	66	139	836	<b>28,0</b>
Montévrain	230.3	9741	3466	57,3	15%	65,9	3466	252	600	852	1789	11530	<b>61,1</b>
Pomponne	150.8	3701	602	28,5	15%	32,8	602	268	500	768	1613	5314	<b>39,2</b>
Pontcarré	65.2	2103	408	38,5	10%	42,4	408	79	137	216	454	2557	<b>45,5</b>
Saint-Thibault-des-Vignes	249.6	6335	3847	40,8	10%	44,9	3847	72	431	503	1056	7391	<b>45,0</b>
Thorigny-sur-Marne	258.3	9301	1488	41,8	15%	48,1	1488	617	550	1167	2451	11752	<b>51,3</b>
<b>Total CAMG</b>	<b>2952.8</b>	<b>99628</b>	<b>36466</b>	<b>46,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36466</b>	<b>2531</b>	<b>5275</b>	<b>7806</b>	<b>16393</b>	<b>116021</b>	<b>51,6 (+12%)</b>

\* Le nombre d'emplois supplémentaires entre 2014 et 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCOT en 2014 n'a pu être estimé, du fait de la difficulté à déterminer ces données. Il est cohérent à penser que les densités humaines présentées ci-dessus pour 2030 se trouveraient rehaussées si la donnée « emploi » était disponible et agréée à la donnée « population ».

## C/ Densité moyenne dans les secteurs d'urbanisation

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.

Commune	Densité moyenne communale à respecter pour la production neuve de logements (en nombre de logements par hectare)
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	85
<b>Bussy-Saint-Martin</b>	15
<b>Carnetin</b>	30
<b>Chalifert</b>	30
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	55
<b>Collégien</b>	55
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	30
<b>Dampmart</b>	40
<b>Ferrières-en-Brie</b>	55
<b>Gouvernes</b>	30
<b>Guermantes</b>	30
<b>Jablins</b>	30
<b>Jossigny</b>	30
<b>Lagny-sur-Marne</b>	55
<b>Lesches</b>	30
<b>Montévrain</b>	80
<b>Pomponne</b>	55
<b>Pontcarré</b>	30
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	40
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	55

## Potentiel de densification

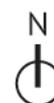
Le potentiel de densification est lié à la capacité des sites stratégiques sur lesquels des projets d'habitat et d'activités sont planifiés et dont la réalisation est faisable.



-  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



Les sites stratégiques de densification sont étudiés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP sectoriels. Il s'agit de 11 OAP dont une est réalisée dans le cadre du PLU précédent.

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)**

## 2. Consommation d'espace

### Artificialisation des sols

Flux de consommation d'espace pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2023

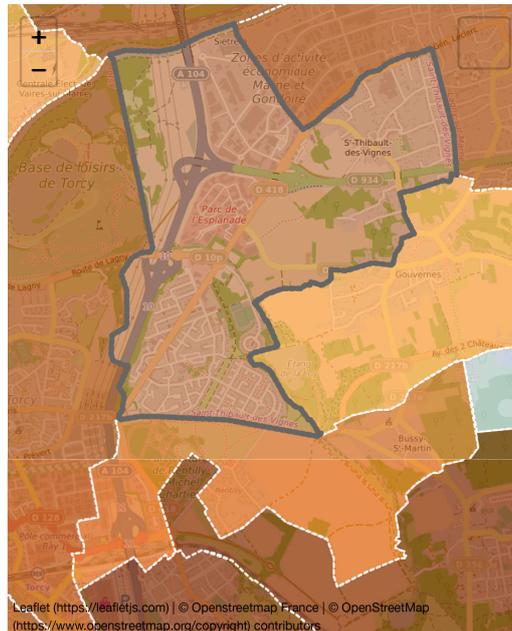
Consommation d'espace pour la période 2011-2023 (m<sup>2</sup>)

légende

- de 0 à 10 000 m<sup>2</sup> (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup> (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m<sup>2</sup> (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m<sup>2</sup> (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m<sup>2</sup> (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m<sup>2</sup> (plus de 20 ha)

Carte à afficher

- Consommation d'espace pour la période 2011-2023 (m<sup>2</sup>)
- Dont consommation à usage d'habitat 2011-2023 (m<sup>2</sup>)
- Dont consommation à usage d'activité 2011-2023 (m<sup>2</sup>)
- Taux d'espace consommé par rapport à la surface communale 2011-2023 (%)
- Variation population 2014-2020
- Variation ménages 2014-2020
- Variation emplois 2014-2020
- M<sup>2</sup> consommé / variation population (2014 à 2020)
- Evolution ménages / Ha consommé pour l'habitat (2014 à 2020)
- Evolution ménages+emplois / Ha consommé (2014 à 2020)



77 - Seine-et-Marne

77438 - Saint-Thibault-des-Vignes

**Saint-Thibault-des-Vignes**

(EPCI CA Marne et Gondoire)  
données pour la période 2011-2023

**160 580 m<sup>2</sup>**  
de nouvelles surfaces consommées

**soit 3.47 %**  
de la surface communale nouvellement consommée

**dont 46 314 m<sup>2</sup>**  
de surfaces consommées de type **habitat**

**dont 26 288 m<sup>2</sup>**  
de surfaces consommées de type **activité**

**dont 0 m<sup>2</sup>**  
de surfaces consommées **mixte**

**dont 69 070 m<sup>2</sup>**  
de surfaces consommées **infrastructures (routes et voies ferrées)**

Source : Portail de l'artificialisation

## Programme Local de l'Habitat

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

Il présente 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.

Pour la commune de Saint Thibault des Vignes le PLH (2019-2024) 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%
<i>Dont PLAI</i>	17	103	17%	58	56%
<i>Dont PLUS</i>	23	138	23%	44	32%
<i>Dont PLS</i>	17	103	17%		24%

Le PLH 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.

Caractéristiques de la commune (Source PLH du 7/12/2020)

- D'après la trame urbaine retenue par le SCoT, Saint-Thibault-des-Vignes appartient au pôle urbanisé de Marne-et-Gondoire.
- La population communale est stable, tandis que son parc de logements a légèrement crû sur la période du PLH précédent. Ce parc est constitué d'une part relativement importante de logements collectifs.
- La commune est déficitaire en matière de logements sociaux, au titre de la loi SRU.
- Les prix de l'immobiliser sont proches de ceux de l'ensemble de la CAMG.
- Un potentiel foncier conséquent est identifié.
- Saint-Thibault-des-Vignes prévoit plusieurs opérations de logements qui sont susceptibles d'engager une nouvelle dynamique communale à moyen terme.

Extrait du dossier PLU

	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
Projets	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					
	SULLY – Lot F7	Place Claude Monet		54	54					
	AGENCY	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					
<b>TOTAL</b>				<b>401</b>	<b>210</b>	<b>191</b>	<b>58</b>	<b>44</b>	<b>25</b>	
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						

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.

### 3. Programmation des sites à densifier

#### Programmation de logement

##### Programme général

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 %).

La commune a anticipé l'augmentation du nombre de logements sociaux.

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.**

**Le PLU prévoit 25 % de logements sociaux.**

*Le calcul détaillant le nombre de logements est présenté dans les pages suivantes.*

## Localisation des logements neufs à réaliser à partir de 2025

### OAP 1 – ZAC centre-bourg

Le programme de logement dans l'OAP 1 : environ 650 logements dont 163 logements sociaux.

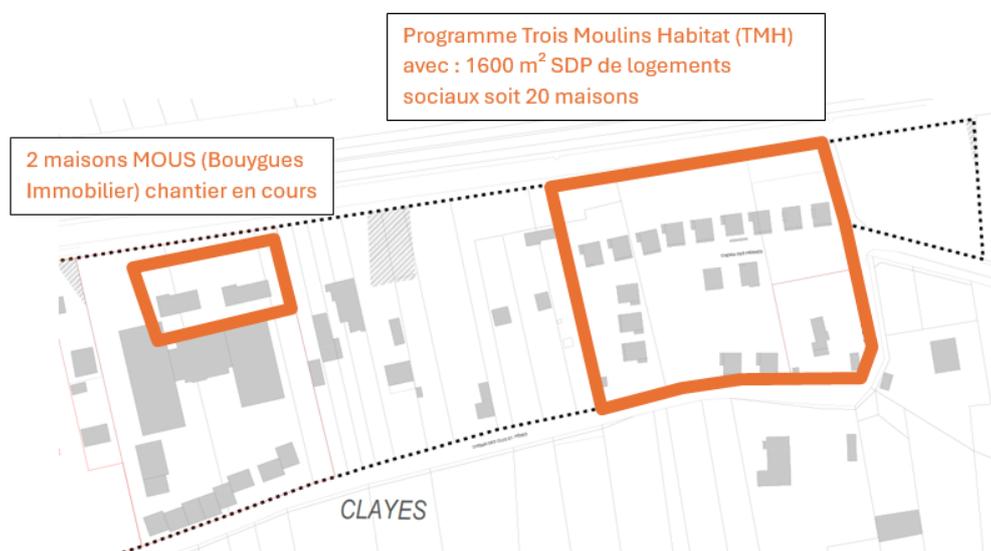
-« Les Redars » : Partie Nord de la D934 : environ 431 logements. Ces logements sont à dominante T3 et T4 pour les familles et les jeunes ménages. Environ 50 logements sur ces 431 sont des logements sociaux.

-« 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 80m<sup>2</sup> 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 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.*



OAP 1

OAP 1 : (16,5 ha partie à gérer)

- **650 logements dont 168 logements sociaux.** Les logements collectifs sont à dominante T3 et T4. Les logements individuels sont à dominante T4 et T5.

OAP 2

OAP 2 : (15100 m<sup>2</sup>)

- **60 logements dont 18 logements sociaux.** Ces logements sont à dominante T3.

OAP 3

OAP 3 : (8400 m<sup>2</sup>)

- **15 à 20 logements individuels.** Ces logements sont à dominante T4 et T5.

OAP 4

OAP 4 : (18000 m<sup>2</sup> partie à réaménager)

**126 logements collectifs et 6 maisons individuelles.** Ces logements collectifs sont à dominante T3 et T4 et les maisons à dominante T4 et T5.

OAP 5

Une petite partie de l'OAP 5 (projet STECAL) : (1,5 ha)

- 24 emplacements = **48 places (habitat) dites Terrains Familiaux Locatifs (TFL).** Il s'agit de logements sociaux.

OAP 10

OAP 10 : (7000 m<sup>2</sup> partie à réaménager)

- Une résidence pour sénior : 75 unités maximum (hébergements destination habitation / non comptabilisés dans la production de logements)
- **65 logements collectifs orientés seniors, dont 16 logements sociaux.** Ces logements sont à dominante T3.

**En diffus, hors OAP : 30 logements dans la zone UD (Sud de la RD934)**

## Logements sociaux (comprenant les TFL)

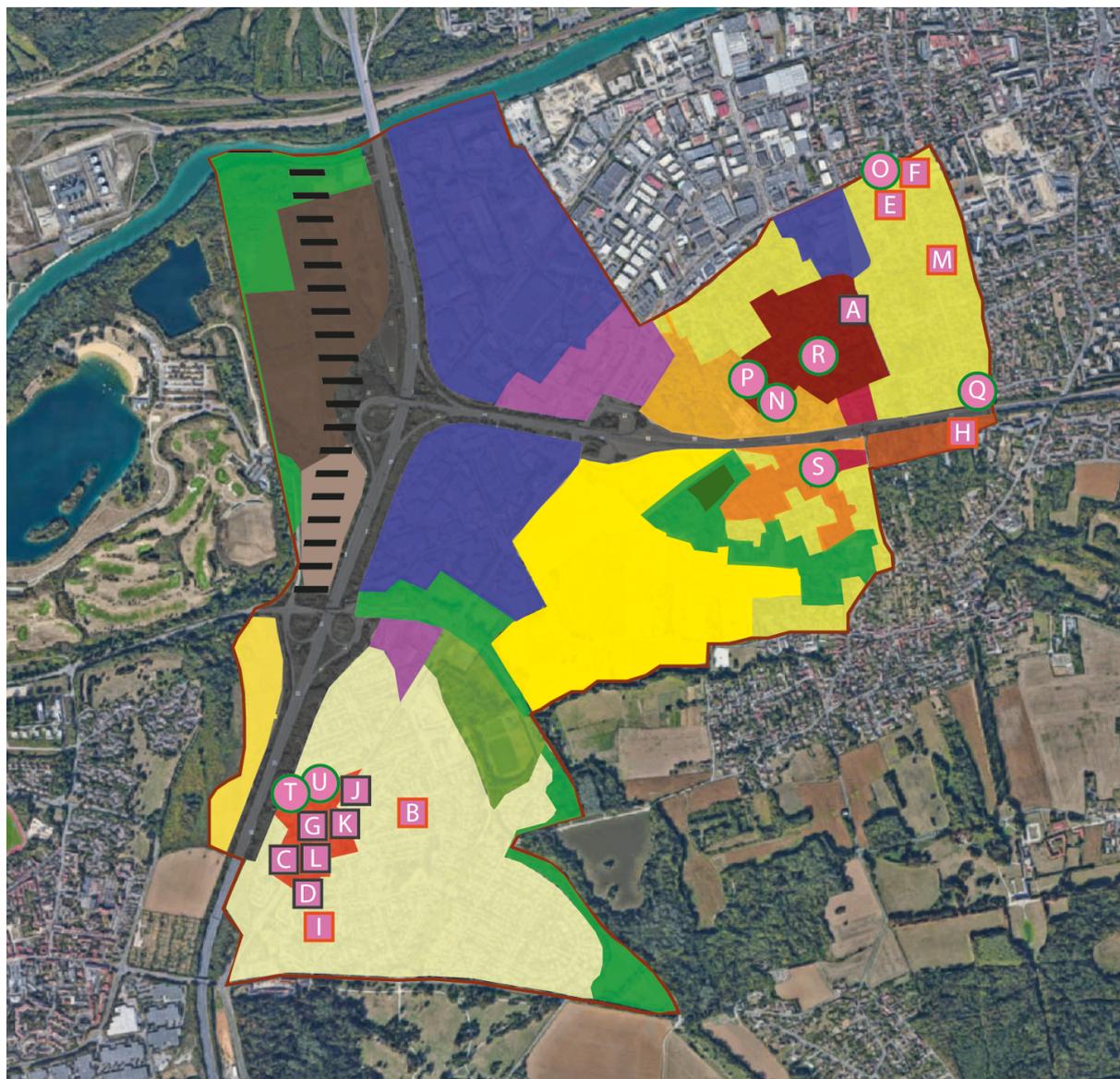
Concernant le taux de logements sociaux (SRU), la commune enregistre plus de 25% de logements sociaux en prenant en compte les projets engagés. En effet, les logements récemment livrés, prévoient plus de 46% de logements sociaux afin d'ajuster le taux de 20,5% affiché au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Ainsi, la commune a anticipé l'augmentation du nombre de logements sociaux afin d'équilibrer les répartitions de logements, prévus dans le nouveau PLU. Par conséquent, le PLU prévoit dans les futurs projets 25% logements sociaux à l'horizon 2035, en additionnant le taux de logements sociaux avant et après 2025.

### 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
<b>Total</b>	<b>25 %</b>	<b>1000</b>	<b>250</b>

Localisation des logements sociaux réalisés et en cours de livraison (ou récemment livrés)



-  Logements sociaux collectifs recensés avant janvier 2020
-  Logements sociaux individuels recensés avant janvier 2020
-  Logements sociaux en cours de construction

Recensement au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Repère plan	Bailleur	Adresse	Type de logts	Nb
<b>A</b>	OPH 77	1-2-4-5-6-7-8, square Kennedy	Collectif	49
<b>B</b>	SOEMAC HABITAT	4, rue de l'Ecole 9-15-29, rue de l'Etang de la Loy 9-17, allée Gutenberg	Individuel	6
<b>C</b>	TROIS MOULINS HABITAT	2, rue du Champ Pillard 3-5, avenue de St Germain des Noyers	Collectif	81
<b>D</b>	TROIS MOULINS HABITAT	1-3-5-7-9, rue du Clos de l'Erable	Collectif	107
<b>E</b>	TROIS MOULINS HABITAT	3-4-5-6-7-8-9-11-18-19, allée du 19 mars 1962	Individuel	10
<b>F</b>	TROIS MOULINS HABITAT	59-59bis, avenue du Général Leclerc	Individuel	2
<b>G</b>	TROIS MOULINS HABITAT	1-3-7-9-11, rue Marc Chagall	Collectif	56
<b>H</b>	TROIS MOULINS HABITAT	2-4-6-8, chemin de la Tête Noire 1-13-15-17, allée de la Solidarité 30-32, chemin du Clos Saint-Père	Individuel	20
<b>I</b>	1001 VIES HABITAT	28-30-32-34-36-36bis-38-40-42-44-46-48, rue de la Ferme 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24, rue du Clos de l'Erable 27, rue de la Petite Grille	Individuel	53
<b>J</b>	1001 VIES HABITAT	1-3, rue Paolo Ucello	Collectif	33
<b>K</b>	1001 VIES HABITAT	12, avenue de St Germain des Noyers	Collectif	56
<b>L</b>	VILOGIA	13-15, place Claude Monet	Collectif	7
<b>M</b>	TROIS MOULINS HABITAT	9, rue de la Sente Verte	Individuel	1
				<b>481</b>

Logements sociaux en cours de livraison ou récemment livrés

Repère plan	Bailleur	Adresse	Type de logts	Nb
<b>N</b>	3F	15 à 21, rue de Torcy	Collectif	75
<b>O</b>	PLURIAL NOVILIA	82-84, avenue du Général Leclerc	Collectif	3
<b>P</b>	3F	10 à 14, rue de Torcy	Collectif	82
<b>Q</b>	TROIS MOULINS HABITAT	1bis, chemin des Clayes	Collectif	5
<b>R</b>	PLURIAL NOVILIA	27-29, place de l'Eglise	Collectif	24
<b>S</b>	3F	Chemin des Pommiers	Collectif	19
<b>T</b>	CCAS Communal	3, rue du Champ Pillard	Collectif	7
<b>U</b>	TROIS MOULINS HABITAT	2-4, rue Marc Chagall	Collectif	34
				<b>249</b>

## Terrains Familiaux Locatifs (TFL) - emplacement d'un STECAL (OAP 5)

Pour justifier les terrains familiaux, la consultation de la CDPNAF sera menée (article L. 151-13) Un STECAL pour l'aire de grand passage est déjà existant, il est question de l'étendre de manière limitative pour y permettre la réalisation de terrains familiaux (limitation hauteur et emprise au sol dans la zone).

L'article L.151-13 permet déjà en STECAL les TFL.

Le PADD ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sauf pour l'OAP 1 ZAC centre-bourg qui est déjà en zone AU dans le PLU en vigueur. Les secteurs de densification identifiés sont donc dans la ZAC et dans les zones déjà urbanisées (les OAP 2, 3, 4 et 10).

Par ailleurs, la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés et la commune respecte l'enveloppe de densification prévue dans le SCOT.

Les terrains familiaux seront donc en zone N, sous-zone Nt. Il s'agit de 24 emplacements (48 Places) comprenant un espace construit de 25m<sup>2</sup> par terrain (places) donc 50 m<sup>2</sup> par emplacement. La construction sans fondation aura une hauteur de 3 mètres maximum. Et le reste du terrain sera ouvert pour l'emplacement des caravanes et la cuisine de plein air.

Il ne s'agit donc pas d'un projet d'extension urbaine. Les aménagements futurs seront compatibles avec le SCOT.

Terrains familiaux (24 emplacements) = 1,5 ha comprenant les voies de circulations et les espaces verts.

(24 emplacements = 48 places (habitat) / chaque emplacement = 400 m<sup>2</sup> (total = 9600 m<sup>2</sup>)

**Les 48 Terrains familiaux locatifs sont considérés logements sociaux à titre de la loi SRU.**

Par ailleurs l'OAP 5 dispose déjà de deux sites dédiés aux gens du voyage :

- Aire de grand passage des gens du voyage = 4 ha (cette surface sera légèrement diminuée car moins de deux tiers de l'espace actuel est utilisé temporairement)
- Aire d'accueil des gens du voyage = 1,2 ha

## Programmation d'activités économiques et d'équipements

Les projets de développement économiques et dédiés aux équipements culturels et d'éducatifs sont traités dans le cadre des OAP 5, 7, 8, 9 et 11.

### OAP 5

Le programme des équipements dédiés aux activités économiques est le suivant :

- 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)

### OAP 7

Le programme des équipements dédiés aux activités économiques est le suivant :

- Un hôtel (3 ou 4 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 8

Le programme des équipements dédiés aux activités économiques et culturels :

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

#### OAP 9

Le programme des équipements dédiés aux activités économiques est le suivant :

- Préservation du tissu urbain des maisons individuelles
- 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
- Protection et connexion des espaces verts et paysager

#### OAP 11

Le programme des équipements dédiés notamment aux activités éducatives est le suivant :

- 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 ouverts, verts paysagers et arborés
- Aménagement optimisé des espaces de parking
- Amélioration des panneaux directionnels et des affiches publicitaires

Le PLU prévoit une densité équilibrée entre la densité d'habitat et la densité humaine ainsi que le ratio habitat/emploi.

En effet, sur les dix OAP réaliser :

- Cinq OAP sont dédiées aux programmes d'habitat (OAP 1, 2, 3, 4 et 10)
- Cinq OAP sont consacrées au développement des activités économiques et des équipements culturels et éducatifs (OAP 5, 7, 9, 9 et 11)

## 4. Orientations de densification

### Contexte urbain des espaces à densifier

Les espaces à densifier se situent dans les espaces déjà urbanisés (U) et des espaces situés en périphérie des espaces urbanisés en zone à urbaniser (AU).

Les OAP 2, 3, 4, 8, 9, 10 et 11 sont prévues dans les zones urbaines. Les OAP 2, 3 et 4 seront densifiées car il s'agit de grandes dents creuses en milieu de zone urbaine et proche du centre bourg.

Les OAP 8, 9 et 10 seront réalisées en restructurant les aménagements des sites déjà construits et équipés.

Les OAP 1, 5 sont prévues dans des zones à urbaniser en continuité avec les zones déjà urbanisées.

L'OAP 1 concerne la ZAC centre-bourg dont la superficie s'élève à 28 hectares. Néanmoins la partie AU concernera maximum 16,5 hectares car plus de 11,5 hectares de la ZAC sera en zone naturelle (N). La zone AU sera composé de trois sous-zones : 1AUa, 1AUb, 1AUc.

L'OAP 5 restera en zone naturelle N et sous-zones N concernant la grande partie des programmes prévus, sauf un terrain le long de l'A104 qui sera en zone à urbaniser, dédiée aux activités économiques. Cette partie qui sera en zone 1AUD contiendra une superficie d'environ 1,5 hectares.

L'OAP 7 se situe en limite de la zone urbaine dédiée aux activités économiques et le raccordement des réseaux est à proximité directe. Par conséquent, et vu la surface réduite de la partie à urbaniser, le nouveau zonage de l'OAP 7 sera zone UEa.

Les zones déjà urbanisées dans lesquelles seront réalisées les programmes des OAP sont réparties comme suit :

OAP	Zonage PLU 2018	Nouveau zonage
1	1 AU : 1AUa, 1AUb, 1AUc N (partie Sud)	1 AU : 1AUa, 1AUb, 1AUc N Partie Nord et Partie Sud comprenant des EBC dans les parties Nord (Rédars) et partie Sud (Glases)
2	UD	UD
3	UD	UD
4	UA	UAa
5	2AU 2AUelec 1AUd N Nelec UR URelec	1AUd N Nelec Npe Nt Nv Nzh UR URelec
6 réalisée	1AUe	UEa
7	N	UEa
8	UEa	UEa
9	UEb (partie activités économiques) UD (partie Habitat)	UEb (partie activités économiques) UD (partie Habitat)
10	UD	UD
11	UC	UC

Le nouveau PLU ajoute des zones naturelles et des EBC dans l'OAP 1 (ZAC centre-bourg).

Le nouveau PLU remplace les zones 2AU de l'OAP 5 par la zone Npe et réduit drastiquement la zone 1AUd en les remplaçant par les zones Nv et Nt (réservés aux gens du voyage). Le nouveau PLU préserve le caractère naturel du site de l'OAP 5.

## Compatibilité des orientations de densification et d'aménagement avec les objectifs du SCOT de la CAMG

### Compatibilité en matière d'aménagement et de zonage

#### Les OAP 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 et 11

Les orientations du SCOT sont à 100% compatibles avec les OAP 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 et 11.

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

Les OAP 2, 3, 4, 8, 9, 10 et 11 sont situées en zone urbaine.

#### Les OAP 5

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.

#### Les OAP 7

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 cadran 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.

## Compatibilité en matière de densité moyenne communale pour la production neuve de logements

La densité moyenne à respecter pour la production neuve de logements sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes est préconisée par le SCOT (cf. Page 7).

**Le SCOT préconise une densité moyenne de 40 logements neufs par hectare (répartis sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes)**

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

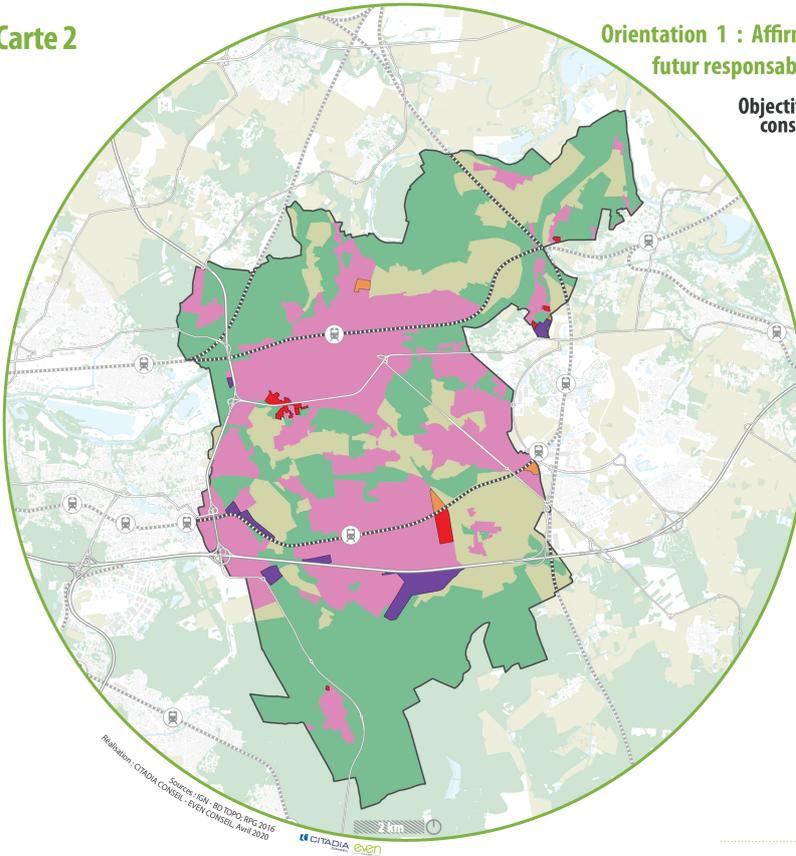
Localisation	Superficie (hectare)	Nombre de logements	Densité Logements/ha
OAP 1	(Partie à urbaniser) 16,5	650	39,5
OAP 2	1,5	60	40
OAP 3	0,8	15	19
OAP 4	1,8	132	73
OAP 5	TFL 1,5	48	32
OAP 10	0,7	65	93
Zone UD (diffus)	1,5	30	20
<b>Total</b>	<b>24,3</b>	<b>1000</b>	<b>41,15</b>

*\*Pour rappel : Dans l'OAP 1, 20 logements ont déjà été construits parmi 650 logements prévus. Ces 20 logements déjà construits occupent un terrain d'environ 0,95 hectares.*

*Dans la zone UD les nouvelles constructions de logements en diffus, prévues au nombre de 30, respecteront la densité moyenne de 20 logements/ha, car il s'agit de maisons individuelles.*

Les cartes du SCOT concernées par l'enjeu urbanisation et densification :

Carte 2



**Orientation 1 : Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable**

**Objectif 2 : Cultiver un développement urbain peu consommateur d'espaces**

**Intensification de l'urbanisation**

- Préciser l'enveloppe urbaine dans les PLU
- Analyser les potentiels d'optimisation
- Intensifier l'urbanisation des espaces bâtis

**Maîtrise de l'urbanisation des extensions**

Se développer dans un espace restreint pour limiter l'artificialisation des sols :

- Extensions à dominante résidentielle
- Extensions à dominante économique
- Extensions mixtes (logements, équipements, activités,...)

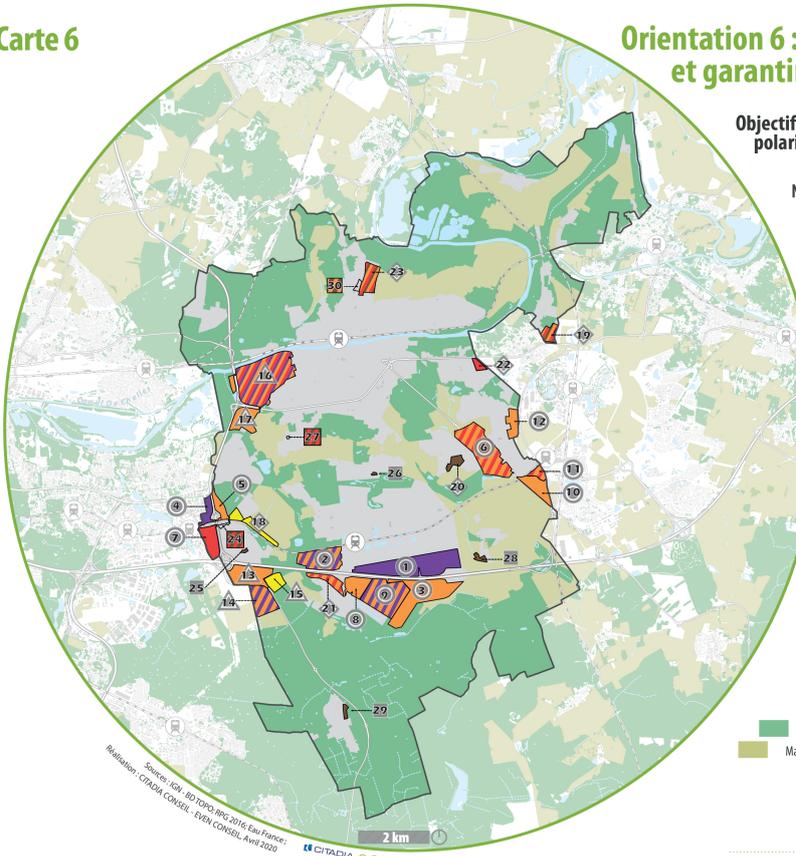
**Orientation 2 : Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur le patrimoine naturel et paysager**

**Objectif 6 : Valoriser la richesse et la diversité des paysages du territoire**

- Préserver les espaces de nature du territoire
- Maintenir les espaces agricoles ouverts

D00 - SCOT Marne et Gondoire

Carte 6



**Orientation 6 : Stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité du tissu économique**

**Objectif 18 : Conserver et promouvoir les réseaux de polarités existants et à venir**

**Niveau de polarité :**

- Pôle structurant de portée supra-territoriale
- △ Pôle structurant
- ◇ Pôle d'équilibre
- Pôle de proximité

**Vocations dominantes à suivre :**

- Mixte
- Logistique
- Artisanat
- Commerces et / ou services
- A déterminer

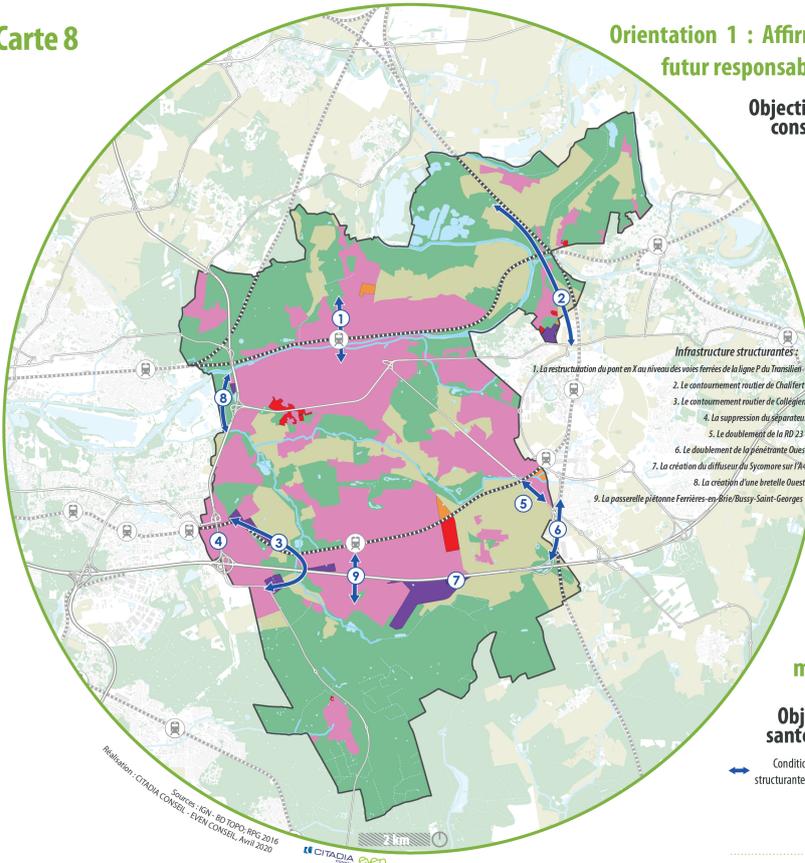
**Orientation 2 : Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur le patrimoine naturel et paysager**

**Objectif 6 : Valoriser la richesse et la diversité des paysages du territoire**

- Préserver les espaces de nature du territoire
- Maintenir les espaces agricoles ouverts

D00 - SCOT Marne et Gondoire

Carte 8



**Orientation 1 : Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable**

**Objectif 2 : Cultiver un développement urbain peu consommateur d'espaces**

**Intensification de l'urbanisation**

- Préciser l'enveloppe urbaine dans les PLU
- Analyser les potentiels d'optimisation
- Intensifier l'urbanisation des espaces bâtis

**Maitrise de l'urbanisation des extensions**

Se développer dans un espace restreint pour limiter l'artificialisation des sols :

- Extensions à dominante résidentielle
- Extensions à dominante économique
- Extensions mixtes (logements, équipements, activités,...)

**Orientation 2 : Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur le patrimoine naturel et paysager**

**Objectif 6 : Valoriser la richesse et la diversité des paysages du territoire**

- Préserver les espaces de nature du territoire
- Maintenir les espaces agricoles ouverts

**Orientation 14 : S'accorder autour d'une mobilité durable**

**Objectif 42 : Penser la mobilité comme composante à part entière de l'aménagement**

- Conditionner la construction de nouveaux logements à la réalisation des infrastructures structurantes pour le territoire et notamment routières

Réalisation: CITADIA CONSEIL  
 Sources: IGN - BD TOPO - IRE 2016  
 CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, Avril 2020



D00 - SCOT Marne et Gondoire