



PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT THIBAUT DES VIGNES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Propositions pour le débat

Conseil Municipal du 29 septembre 2022

Mise à jour : Arrêt du projet de PLU – 30 juillet 2024

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021), le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Préambule

Le projet exposé ci-après est fondé sur le bilan du PLU actuel, des projets réalisés et en cours, le diagnostic territorial et état initial de l'environnement.

Les résultats de l'analyse territoriale et la définition des secteurs de développement urbain sont partagés entre les acteurs du territoire communal et intercommunal, les administrations et les élus.

De nombreuses réunions techniques ont été organisées pour travailler avec les représentants des administrations et des acteurs concernés sur les scénarii de développement durable territorial, sur la base de projets potentiels et localisés, en conformité avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (SCOT CAMG), approuvé le 7 décembre 2020.

La programmation de logements, d'équipements et d'aménagement des espaces est étudié dans une démarche transversale des enjeux et des objectifs de développement durable.

Les orientations du PADD sont issues des enjeux croisés, validés par les acteurs et les élus. Ce projet a été partagé avec des élus et des services de la commune lors du comité de pilotage du 18 novembre 2021. Ensuite, les propositions du PADD ont été présentées au comité technique élargi, le 26 novembre 2021, à une partie des personnes publiques associées (PPA). Les orientations du PADD ainsi que des données ont été actualisées à la suite des échanges effectués entre l'ensemble de ces participants.

Des réunions officielles de consultation des personnes associées (PPA) ont été organisées, le 7 décembre 2021 et le 23 juin 2022, afin de récolter les observations nécessaires, en plus des réunions publiques organisées le 9 décembre 2021 et le 21 avril 2022. Les PPA assurent la faisabilité technique et juridique des projets proposés ainsi que la compatibilité des orientations du PADD avec les dispositions de lois en vigueur, les servitudes et les documents supra-communaux.

Les orientations du PADD, proposées ci-après sont à l'horizon 2035. Il est indispensable d'analyser ce projet dans une approche prospective, ciblant des objectifs principaux qui dessinent l'avenir de Saint-Thibault-des-Vignes.

Les objectifs principaux concernant, notamment : la démographie, le logement, les projets dans les secteurs d'urbanisation future et la protection de l'environnement.

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

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

Ce chiffre est confirmé par le préfet de Seine-et-Marne qui précise qu'au 1^{er} 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^{er} janvier 2023, le taux de logements sociaux est de 27,6% (sur la base de 2587 logements en 2022) sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes. Cette information est confirmée par le préfet de Seine-et-Marne dans une notification datée du 29 février 2024.

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

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

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

250 logements sociaux font partis des 1000 logements.

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

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

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

Les orientations du PADD excluent selon les cas l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles pour des projets de logements. Ce PADD prévoit l'optimisation et la mise en valeur des zones déjà urbanisées. Les projets d'ampleur sont détaillés dans le cadre des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Le PLU précédent dispose de six OAP. Ce PADD prévoit d'y ajouter cinq autres OAP afin d'assurer la cohérence des projets et leurs valeurs ajoutées pour la qualité des paysages, l'environnement et le développement durable.

Ce PADD est structuré autour de trois axes d'orientation, comprenant six priorités. Chaque priorité est composée de plusieurs défis pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs. Afin de garantir la réalisation des objectifs du PADD, des indicateurs de suivi et d'évaluation sont prescrits, précisant la temporalité des suivis ainsi que les acteurs concernés et responsables de l'évaluation.

Sommaire

Axe 1 - Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysager

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

Priorité 2 - Prévenir les risques naturels ou technologiques et réduire les nuisances et les pollutions

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

Priorité 3 - Assurer le parcours résidentiel

Priorité 4 - Améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements

Axe 3 - Développer les activités économiques et les équipements intergénérationnels, éducatifs, sportifs et culturels

Priorité 5 - Maintenir et développer les activités économiques en optimisant le foncier et en renforçant la transition écologique

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

Axe 1 du PADD

Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysager

Priorité 1

Sauvegarder et relier les éléments patrimoniaux, paysagers, naturels et agricoles

Défi 1 Préserver les continuités écologiques et renforcer la trame verte et bleue

Le territoire communal est concerné par des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF type 1 (La Marne à Vaires-sur-Marne)
- ZNIEFF type 1 (Etang de Laloy)
- ZNIEFF type 2 (Plan d'eau et milieux associés de Torcy)
- ZNIEFF type 2 (Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne)

La restauration et la protection des couloirs écologiques constituent la ligne directrice des futurs projets d'aménagement. Le renforcement de la trame verte, composée notamment par les sous-trames arborées, constitue un atout majeur pour assurer la liaison des espaces verts et structurer les éléments paysagers autour des voies de circulation automobile et piétonne.

La continuité de la trame bleue est, aussi, un potentiel pour la protection de la biodiversité et l'atténuation des effets du changement climatique. Il s'agit des sous-trames aquatiques (notamment du Ru de la Gondoire), de la Marne et des zones humides.

La trame noire est, également, à prendre en compte dans la gestion des espaces, notamment urbains qui risquent des impacts sur la préservation et le développement de la biodiversité pendant la nuit, à cause de systèmes d'éclairages inadaptés et nocifs pour les espèces nocturnes.

Défi 2 Maintenir la superficie des espaces boisés de qualité et renforcer le coefficient de biotope

La sauvegarde et l'augmentation du taux de boisement est un objectif majeur pour assurer la qualité de l'air et les atouts concernant le développement durable de l'écosystème des vivants végétaux et animaux.

Le renforcement du biotope est une nécessité pour lutter contre le changement climatique afin de léguer aux générations futures une ville où il fait bon vivre. Saint-Thibault-des-Vignes, engagée dans cette démarche, a mis en place le programme « une naissance, un arbre ». Cette démarche est étendue pour les nouvelles constructions, suivant le but « un logement, un arbre ».

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

Défi 3 Augmenter les espaces verts protégés et les éléments paysagers remarquables

Les arbres et les éléments paysagers remarquables nécessitent d'être répertoriés afin d'assurer leur protection. Le PLU dispose des espaces verts et paysagers protégés à titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont localisés sur le plan de zonage. Ils peuvent être renforcés en ajoutant de nouveaux espaces et en augmentant la superficie des espaces paysagers déjà protégés.

Défi 4 Préserver les cônes de vues et les perspectives paysagères

Les espaces ouverts sont nécessaires pour dégager les perspectives de vues et pour assurer les continuités de la trame verte et bleue. Les cônes de vues sont des garde-fous pour le choix de la forme urbaine dans le respect de l'environnement immédiat, la topographie du site et des entités paysagères.

Défi 5 Réhabiliter et aménager qualitativement les berges de la Marne

Les berges de la Marne constituent des espaces naturels qui nécessitent d'être mis en valeur, d'autant plus que cet espace est actuellement délaissé et discontinu alors qu'il se situe dans la prolongation des berges de l'île de Loisirs de Torcy.

Défi 6 Mettre en valeur le Viaduc et les paysages de la Marne

Le Viaduc qui relie la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et la commune de Pomponne est un pont autoroutier en béton. Ce pont a été construit en 1978 et nécessite d'être réhabilité afin d'assurer les normes de sécurité et la qualité paysagère de la Marne.

Défi 7 Aménager et embellir les entrées de ville

Les entrées de ville reflètent l'image de la commune et présentent des points d'accueil et d'information pour diriger les visiteurs ou les passants vers leurs destinations. Saint-Thibault-des-Vignes dispose de plusieurs entrées de ville. Ces espaces, composés de voies de circulation rapide sont aménagés autour de ronds-points ou des intersections comprenant des commerces « péri-urbains » ou des éléments urbains hétérogènes.

Il convient d'aménager les entrées de ville dans une approche paysagère et environnementale et d'y installer des éléments urbains de haute qualité architecturale, assurant l'harmonie des façades autour des axes de circulation.

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

L'espace de ce projet se situe en limite communale, en zone An du PLU.

Ce projet est une action partenariale entre Torcy et Saint-Thibault-des-Vignes. Il s'agit d'un parc agricole ayant comme objectif la valorisation de la friche agricole, en y offrant des aménagements adéquats pour des fermes et jardins partagés, ouverts au public.

Défi 9 Maintenir et renforcer les activités agricoles existantes

Les activités agricoles nécessitent d'être soutenues afin d'assurer leur pérennité. Les espaces agricoles constituent, par ailleurs, une chance pour la commune afin d'y développer des circuits-courts alimentaires. Les zones agricoles restent protégées. Aucune parcelle agricole n'est prévue pour l'ouverture à l'urbanisation.

Défi 10 Créer un parc naturel proposant des activités ludiques et éducatives (Zone Ne)

La zone Ne du PLU est réservée pour un parc naturel et éducatif offrant des opportunités aux visiteurs pour découvrir des éléments de la nature via des parcours ludiques. Ce projet, par sa localisation et sa destination, apporte aussi un atout pour le développement du tourisme vert local et régional.

Défi 11 Créer et protéger les « zones tampon » entre les parties urbanisées et les zones naturelles et agricoles

Il est indispensable de créer des zones de transition entre les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles afin de protéger ces dernières de toute pollution. Ces espaces dits « zones tampon » sont notamment nécessaire entre les espaces à urbaniser de la ZAC Centre-Bourg et les espaces agricoles et naturels (sur la partie Sud de la RD934).

Défi 12 Sauvegarder l'architecture et le patrimoine local remarquable

La commune dispose d'un seul monument historique, l'Église Saint Jean-Baptiste, dont le périmètre de protection inclut une partie du vieux bourg. Il est nécessaire de créer un inventaire du patrimoine culturel local comprenant les éléments architecturaux remarquables afin d'assurer leur protection.

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

D'autres éléments d'architecture moderne sont aussi intéressants à répertorier pour les préserver, notamment ceux situés dans la partie Sud de la commune.

Défi 13 Préserver le tissu urbain traditionnel et les cœurs d'îlots

L'urbanisation de la commune est en évolution constante et maîtrisée. Dans une approche de développement durable, il est nécessaire de sauvegarder le tissu urbain traditionnel et de créer des continuités urbaines et paysagères harmonieuses dans tous les secteurs de constructions individuelles. La préservation des cœurs d'îlots ou des fonds de parcelles sera indispensable en interdisant la division de certaines parcelles pour la construction et/ou en définissant des bandes de constructibilité principale et secondaire par rapport aux voies.

Priorité 2

Prévenir les risques naturels ou technologiques et réduire les nuisances et les pollutions

Défi 14 Développer le transport fluvial pour réduire les nuisances liées aux camions

Il est essentiel de développer le trafic fluvial et les activités du port Lagny-Saint-Thibault afin de créer des alternatives au trafic des camions sur les routes. Cette ordination apporte des solutions pour réduire les nuisances et les pollutions liées au trafic des camions.

Défi 15 Réduire les nuisances liées au trafic automobile, notamment sur la RD934 (pollution et nuisances sonores)

La RD934 coupe la commune en deux parties Nord-Sud et notamment la ZAC Centre-Bourg. L'urbanisation de ce secteur est en développement et il est nécessaire de prévoir des solutions pour maîtriser le trafic automobile afin de réduire les nuisances sonores et les diverses pollutions.

Défi 16 Prévenir systématiquement les risques naturels (inondation, mouvement de terrain)

La commune est concernée par plusieurs risques naturels. Les aménagements prévus sont en compatibilité avec les aléas de ces risques dont la prévention est une nécessité d'une manière systématique et continue.

Défi 17 Gérer écologiquement les eaux pluviales et lutter contre les inondations par ruissellement

La topographie de la commune aggrave l'écoulement des eaux pluviales vers le Sud et crée des inondations par ruissellement. Les aménagements programmés doivent être accompagnés de solutions écologiques et techniques pour le traitement des eaux pluviales afin d'éviter les inondations et de protéger la nappe phréatique et les sources.

Défi 18 Limiter les pollutions et les risques technologiques

La commune dispose de nombreuses activités industrielles type ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Le périmètre de ces ICPE doivent être protégés afin d'anticiper les risques technologiques.

Défi 19 Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables

Des opportunités sont présentes et peuvent être renforcées en matière d'énergies renouvelables :

- Développer le site de la méthanisation (usine en cours de construction)
- Créer un parc photovoltaïque pour le développement de l'énergie solaire (projet prévu dans la partie Ouest de l'A104 – OAP n°5)
- Connecter le réseau de chaleur de SIETREM aux sites à urbaniser et/ou à réaménager (notamment la ZAC du Centre-Bourg et les nouvelles constructions possibles dans le centre ancien)

Axe 1 du PADD

Protéger l'environnement et valoriser le patrimoine local, naturel et paysage



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Requalifier et aménager les berges de la Marne | | Préserver les cônes de vues et les paysages |
| | Mettre en valeur le viaduc et les paysages de la Marne | | Créer des aménagements paysagers |
| | Préserver les continuités de la trame bleue | | Réaménager et embellir les entrées de ville |
| | Créer et protéger les zones tampons | | Maintenir et protéger les espaces agricoles |
| | Préserver le tissu urbain traditionnel | | Aménager un parc agricole «jardins partagés» |
| | Conserver et augmenter les espaces verts | | Créer un parc naturel ludique et éducatif |
| | Renforcer les trames arborées existantes | | Développer le site de la Méthanisation |
| | Compléter et créer des trames arborées | | Créer un parc photovoltaïque |
| | Préserver le taux des espaces boisés classés | | Aménager des espaces verts dans la ZAC Centre-Bourg |



Conception et réalisation : CAZAL

Axe 2 du PADD

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

Priorité 3

Assurer le parcours résidentiel

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

- 650 logements dont 168 logements sociaux dans le cadre de l'OAP n°1, la ZAC Centre-Bourg (répartis dans trois secteurs différents de la ZAC) :

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

-« Les Glases » : Partie Sud de la D934 (côté Ouest) : environ 90 logements principalement de maisons individuelles et quelques logements intermédiaires. Ces logements sont à dominante T4 et T5 pour les familles.

-« Les Clayes » : Partie Sud de la D934 (côté Est : environ 129 logements), répartis comme suit :

- 20 logements (maisons individuelles) de 80m² pour la sédentarisation des gens du voyage. Il s'agit de logements sociaux / *Carte et information détaillée ci-dessus.*
- 68 logements collectifs à dominante T3. Il s'agit de logements sociaux.
- 25 logements collectifs à dominante T3 et T4. Il s'agit de logements sociaux.
- 14 logements en accession
- 2 logements en accession pour les gens du voyage dans le cadre de la MOUS (Maitrise d'œuvre urbaine et sociale) / *Carte et information détaillée ci-dessus.*

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

- 30 logements dans la zone UD (Sud de la RD934)
- Environ 272 logements (hors ZAC, partie Nord de la RD934)
 - 126 logements et 6 maisons (OAP n° 4)
 - 15 à 20 logements maximum dont environ 10 maisons (OAP n° 3)
 - 60 logements dont 18 logements sociaux (OAP n° 2)
 - 65 logements orientés seniors dont 16 logements sociaux (OAP n° 10)
- 48 logements considéré terrains familiaux locatifs (TFL) / Logements sociaux (OAP 5)
- Résidence senior : 75 unités / hébergement (OAP n° 10)

Défi 21 Assurer l'accueil et l'offre équitable de terrains familiaux pour les gens du voyage

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

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

Priorité 4

Améliorer le cadre de vie et les modes de déplacements

Défi 22 Améliorer le front bâti et le cadre urbain

L'aspect extérieur des bâtiments signe la marque du territoire.

Saint-Thibault-des-Vignes est une commune, composée de plusieurs secteurs urbains qui nécessitent d'être reliés entre eux d'une manière cohérente, assurant une continuité du front bâti. Certaines façades nécessitent d'être réhabilitées suivant une charte esthétique afin d'embellir les espaces publics.

Défi 23 Restructurer et mettre en valeur le centre-bourg

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

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

Défi 24 Réaménager le paysage des places et des espaces publics

La qualité des espaces publics est à améliorer dans une approche paysagère avec des choix précis concernant les espèces végétales et des plantes adaptées au climat local, en prenant en compte le changement climatique.

Défi 25 Conforter la ceinture verte de la ZAC Centre-Bourg

La ZAC Centre-bourg, partie Nord, « Les Rédars » sera aménagée en continuité avec les zones déjà urbanisées.

La partie Sud de la ZAC « Les Glases » sera aménagée en prenant en compte les liaisons des espaces verts et la zone naturelle existante entre le périmètre de la ZAC et les espaces agricoles. Cette zone naturelle sera renforcée afin de constituer une ceinture verte et de stopper l'étalement urbain.

La partie Sud-Est « Clayes » de la ZAC sera aménagée dans la continuité des espaces urbanisés, au Nord de la RD934.

La ceinture verte de la ZAC Centre-Bourg sera donc renforcée autour du périmètre Sud-Ouest de la ZAC.

Défi 26 Renforcer les liaisons piétonnes et vélos entre les espaces urbains, aménager une passerelle reliant les deux rives de la route RD 934

La ZAC Centre-Bourg sera aménagée sur les deux rives de la RD934 qui coupe la commune en deux parties. Aucun passage piéton n'existe pour relier les deux rives de cette route. C'est pourquoi, le projet d'aménagement de la ZAC prévoit une passerelle dédiée aux piétons et aux cyclistes. Il serait judicieux d'aménager cette passerelle suivant les normes pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite)

Défi 27 Aménager les cheminements piétons en y intégrant les normes de déplacement des PMR (Personnes à Mobilité Réduite)

Les voies aménagées pour les piétons nécessitent d'être conformes aux normes des PMR afin de respecter le droit de tous et assurer la fonction inclusive de la ville.

Défi 28 Équiper les espaces publics avec des mobiliers urbains de qualité et des éléments de convivialité

La commune Saint-Thibault-des-Vignes accueillera plus de 4000 nouveaux habitants d'ici 2035.

Elle proposera une attractivité résidentielle grâce, notamment, au programme prévu dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg. Les nouveaux espaces publics doivent être aménagés avec des mobiliers urbains de qualité (bancs, corbeilles, fontaines, candélabres, ...).

Ces nouveaux espaces publics (voies piétonnes, places, squares, aires de jeux pour les enfants...) seront des lieux de convivialité, apportant des plus-values pour le cadre de vie des habitants.

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

Les places de stationnement existantes nécessitent des projets de réhabilitation et de mise aux normes pour les nouveaux véhicules avec des branchements de recharge électrique. Ces lieux de stationnement doivent aussi être aménagés avec des places pour les deux roues, notamment les vélos. Des places spéciales de stationnement sont aussi à prévoir pour les autres engins favorisant les modes de déplacements doux.

Défi 30 Mutualiser les parkings et créer la gestion partagée des places de stationnement dédiées aux logements et aux activités

Les logements doivent être dotés de places de stationnement ainsi que les bureaux, les locaux d'activités et les commerces. La norme des places est précisée dans les règles du PLU (article 12), par zone. Il est possible de mutualiser les places de stationnement sur d'autres parcelles voisines ou à une distance de moins de 200m.

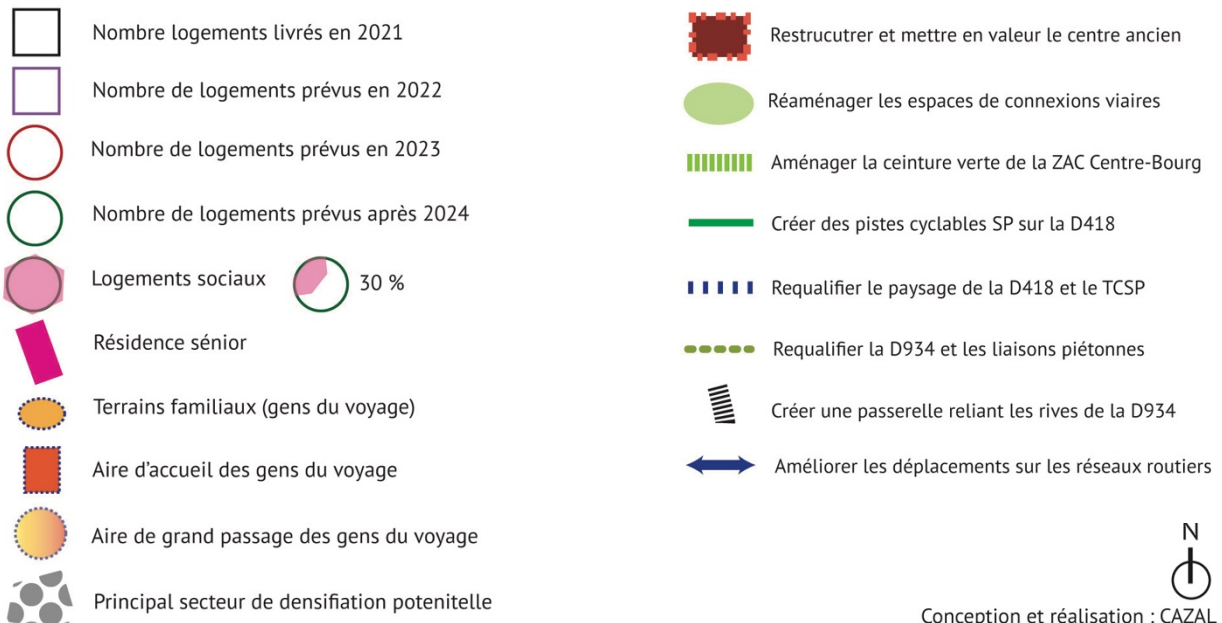
Les stationnements sauvages dans les espaces publics peuvent être sanctionnés suivant les dispositions du règlement de stationnement et de livraison de la commune.

Défi 31 Recoudre les deux parties distinctes de la commune en requalifiant le paysage de la RD418 en y intégrant le TCSP (transport collectif en site propre) et la piste cyclable

La route D418 « Avenue de Saint-Germain des Noyers » est un boulevard urbain dont l'aménagement harmonieux est un enjeu de cadre urbain. Cette voie comporte des sites propres pour les transports en commun. Il convient de sécuriser les trajets des cyclistes et d'améliorer la qualité des paysages.

Axe 2 du PADD

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



Conception et réalisation : CAZAL

Axe 3 du PADD

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

Priorité 5

Maintenir et développer les activités économiques en optimisant le foncier et en renforçant la transition écologique

Défi 32 Renforcer l'attractivité des zones d'activités commerciales

Les zones d'activités commerciales sont réparties notamment sur la RD418 « Avenue de Saint-Germain des Noyers ». Il s'agit de centres commerciaux et de restaurants. Il est important de renforcer la visibilité et le fonctionnement de ces commerces. Des propositions d'aménagement d'une partie de ces zones sont détaillées dans l'OAP n°8.

Défi 33 Conforter l'attractivité du centre ancien et y développer les services et commerces de proximité

Le centre ancien compte quelques commerces et deux restaurants. Il convient de développer ces commerces ainsi que les activités artisanales afin de renforcer la polarité du centre bourg et répondre aux besoins de commerces de proximité, prenant en compte l'arrivée future de milliers de nouveaux habitants dans les nouveaux logements situés rue de Torcy et dans la ZAC Centre-Bourg.

Défi 34 Restructurer qualitativement la polarité de la place Claude Monet et y aménager les activités de proximité

Ce quartier regroupe des immeubles collectifs, composés autour de la Place Claude Monet. Il nécessite des services et des commerces de proximité de qualité dans un cadre d'aménagement paysager.

Défi 35 Requalifier les panneaux publicitaires et directionnels autour des routes et développer des annonces qualitatives sur l'intersection des grandes voies

Les annonces publicitaires et directionnelles implantées autour des voies de circulation dans les espaces de la zone d'activités et de commerces sont indispensables pour assurer la visibilité des locaux et donc contribuer au développement des activités.

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

Selon les données de l'INSEE, la commune disposait, en 2018, de deux hôtels : un hôtel classé une étoile (121 chambres) et un hôtel classé deux étoiles (77 chambres).

Les activités industrielles et tertiaires présentes sur la commune ont besoin de lieux pour y organiser des conférences. De plus, un hôtel trois étoiles, voire, quatre étoiles paraît nécessaire pour satisfaire les exigences de confort des clientèles et partenaires des entreprises qui ont fait le choix de s'installer à Saint-Thibault-des-Vignes.

Par ailleurs, il y a besoin de nouveaux locaux pour accueillir des sièges sociaux.

Le cadran Sud-Ouest du Carré de l'Esplanade est déjà aménagé et occupé par des locaux de concessionnaires d'automobiles. Dans cette tendance et afin d'assurer la cohérence de l'urbanisation et de la nouvelle façade urbaine donnant sur la RD418, il est à prévoir l'aménagement du cadran Nord-Ouest, assurant la continuité des caractéristiques du boulevard urbain.

Les propositions d'aménagement de ce site sont détaillées dans l'OAP n°7 préservant la partie Sud concerné par le Ru de la Gondoire, qui sera maintenue en Nord-Ouest. Et une partie du cadran Nord-Est sera classée en EBC.

Il est nécessaire de poursuivre une approche environnementale et paysagère pour l'aménagement de ce site.

Défi 37 Restructurer le site situé entre la RD418 et la limite de la ZAC Centre-Bourg pour le renforcement des activités et des commerces (restaurants, bureaux, ...)

Ce secteur contient le centre culturel, des restaurants et des parkings. La composition actuelle est hétérogène et péri-urbaine. Ce site nécessite d'être mis en valeur et ouvert sur les nouveaux espaces à urbaniser de la ZAC Centre-Bourg.

Le futur aménagement du site doit prévoir des immeubles homogènes et de bonne qualité sur le front de la RD418 « Avenue de saint-Germain des Noyers ». Au rez-de-chaussée de ces immeubles de bureaux, peuvent être installés les restaurants actuels.

Les parkings peuvent être mieux structurés dans des aménagements paysagers. Les nouveaux bureaux sont nécessaires pour créer des lieux de sièges sociaux et de Coworking.

Les propositions d'aménagement de ce site sont détaillées dans l'OAP n°8.

Défi 38 Gérer les vacances dans les locaux d'activités économiques pour optimiser le foncier « Action avec La Foncière »

Optimisation de l'usage des locaux d'activités est une exigence pour le développement durable. La commune dispose d'une grande zone d'activités « UEb » dont le suivi de l'occupation doit être géré afin d'éviter les friches ou les situations de sous-occupation de ces espaces dédiés au développement économique et la création des emplois.

Défi 39 Réaménager des sites d'activités économiques disposant de potentiel de développement industriel et artisanal (exemple : site William Saurin)

Le site de « William Saurin » en zone d'activités « UEb » est entouré par des zones d'habitat. Ce site nécessite d'être mis en valeur assurant une occupation maximale des locaux et améliorant l'aspect extérieur des bâtiments ainsi que la qualité des paysages.

Les espaces libres et verts de ce site nécessitent d'être traités en continuité avec les espaces verts et éléments de paysages des parcelles voisines dédiées aux logements.

Les propositions d'aménagement de ce site sont détaillées dans l'OAP n°9.

Défi 40 Développer l'économie circulaire, les circuits courts et les activités liées aux énergies renouvelables

La transition écologique concerne les activités économiques. Saint-Thibault-des-Vignes dispose des potentiels et des opportunités pour la création des activités et des emplois dans le domaine des circuits courts alimentaires en renforçant les productions agricoles et également dans le domaine des énergies renouvelables :

- Usine de méthanisation (zone d'activités UEb Nord-Ouest)
- Parc photovoltaïque et plateforme paysagère et écologique (Ouest de l'A104 – OAP n°5)
- Équipement de réseaux de chaleur relié à SIETREM (zone d'activités UEb)

Défi 41 Créer une voie nouvelle reliant les zones d'activités économiques (en passant par le site de l'OAP n°5) afin d'améliorer le fonctionnement des camions et des transports de marchandises

Le développement des activités économiques et logistiques existantes nécessite des améliorations en matière de circulation, de livraison et de stockage.

La création d'une voie nouvelle (à l'Ouest de l'A104) est une opportunité pour relier la RD10P et la rue du grand Pommeraye (zone d'activités UEb). Autour de cette voie nouvelle, il est possible d'aménager une plateforme paysagère et écologique pour des espaces de livraison, de stockage ainsi que des aires de repos pour les transporteurs et les camions.

Par ailleurs, la voie nouvelle sera complétée par des aménagements cyclables et paysagers.

Défi 42 Créer de nouvelles activités économiques à l'Ouest de l'A104 (OAP n°5) et compléter les activités logistiques

Ce site dispose d'un potentiel suffisant pour y créer de nouveaux locaux d'activités et de logistiques en complément des activités économiques situés sur la partie Est de l'A104.

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

Défi 43 Renforcer les réseaux de communication internet très haut débit sur toute la commune et notamment dans les zones d'activités et de bureaux

Des réseaux de connexion internet très haut débit sont indépassables pour doter les entreprises et les équipements de moyens et d'outils numériques efficaces et rapides.

Les nouveaux bureaux et espaces de Coworking ont également besoin de ce type de connexion qui doit couvrir le territoire communal, assurant le développement des activités économiques, des emplois et d'auto-entrepreneuriat.

Priorité 6

Créer des équipements et aménager des espaces ouverts pour le développement durable

Défi 44 Connecter les activités de loisirs entre l'Île de loisirs de Torcy et le port de plaisance de Lagny-sur-Marne traversant les berges de la Marne de Saint-Thibault des-Vignes

Les berges de la Marne disposent de grands potentiels de développement pour accueillir des activités légères dans les domaines de loisirs et du tourisme vert.

Défi 45 Créer un grand pôle sportif favorisant l'éducation physique des jeunes et la création des emplois et activités dans le domaine de la jeunesse et des sports

Un grand site est dédié aux activités et équipements sportifs. Ce site est un atout pour l'attractivité du territoire et la création des activités et des emplois pour les jeunes.

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

L'École des Compagnons est située dans la partie extrême Sud-Ouest de la commune, à l'entrée de ville. Ce site dispose des atouts et des potentiels d'aménagement pour la mise en valeur de équipements existants et la création de la Maison de l'Écologie.

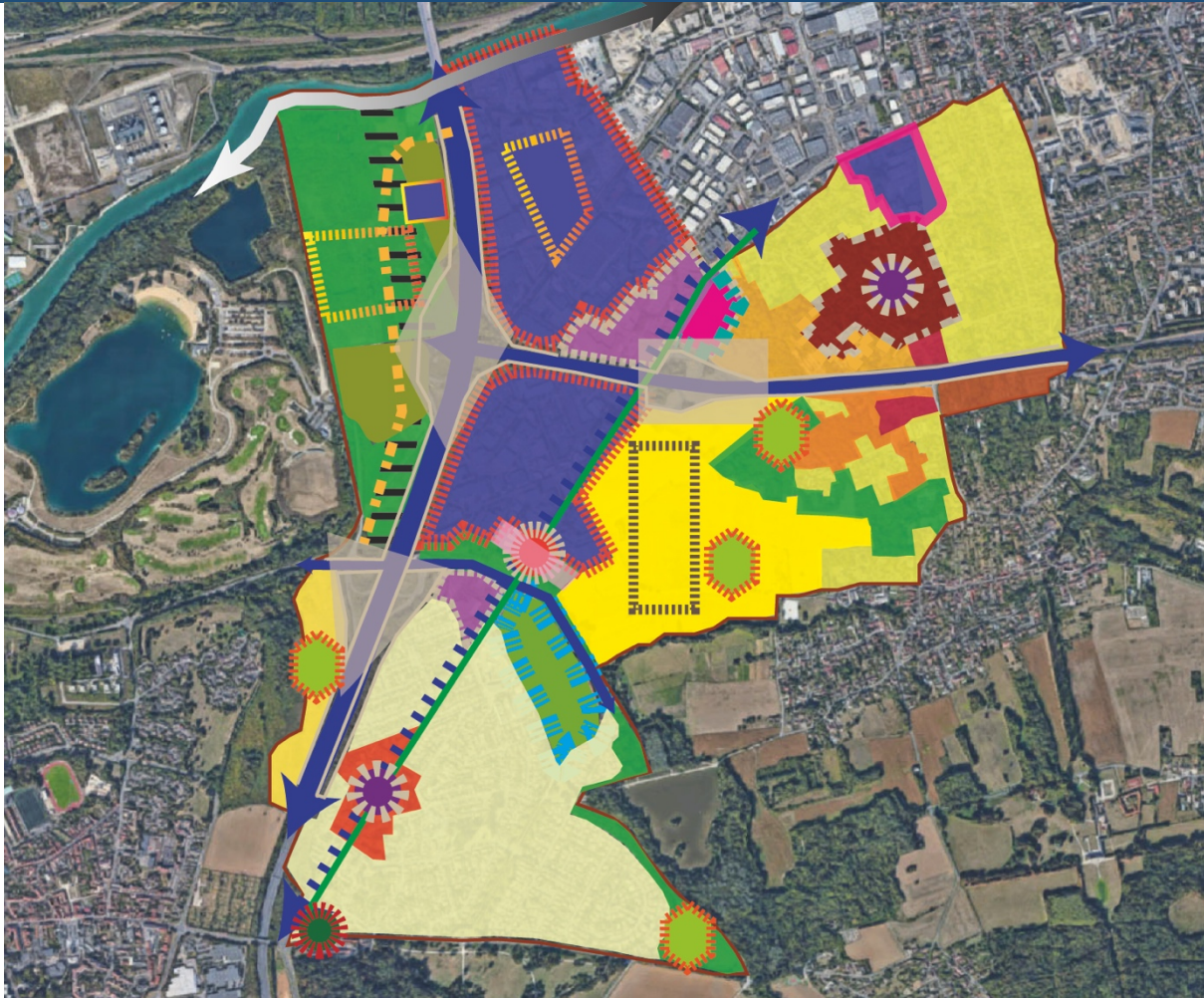
Les propositions d'aménagement de ce site sont détaillées dans l'OAP n°11.

Défi 47 Développer des fermes et jardins pédagogiques exposant des animaux (vaches, moutons, ...), des plantes et végétaux en condition naturelle

Saint-Thibault-des-Vignes dispose de plusieurs espaces naturels et agricoles disponibles pour offrir au public des activités ludiques et d'éducation dans les domaines de la nature, de l'agriculture et du développement durable.

Axe 3 du PADD

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



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Renforcer les zones d'activités commerciales |  | Développer les circuits courts |
|  | Conforter l'attractivité du Centre-Bourg |  | Créer une voie nouvelle reliant les zones d'activités |
|  | Développer les services et commerces de proximité |  | Connecter les activités de loisirs passant par les berges |
|  | Créer un complexe d'hôtel, salle de conférence, bureaux |  | Créer un grand pôle sportif |
|  | Restructurer le site entre la D418 et la ZAC Centre-Bourg |  | Créer la Maison de l'écologie et structurer les environs |
|  | Gérer les vacances des locaux d'activités économiques |  | Développer des fermes et jardins pédagogiques |
|  | Réaménager des sites d'activités en situation de friche |  | Requalifier les panneaux publicitaires et directionnels |
|  | Développer l'économie circulaire et la production d'ENR |  | Développer des annonces dans un cadre paysager |
|  | Créer de nouvelles activités économiques | | |



Conception et réalisation : CAZAL

Texte pour le débat sur le PADD – Conseil Municipal du 29 septembre 2022