

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

P.L.U

THIEUX

APPROBATION

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 AVRIL 2013

LE MAIRE

YDM

Yves DURIS-MAUGER
et Associés
9 D, Rue Léon Leroyer
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE SOUILLY -

1- Situation de THIEUX.....	2
2-Orientations de l’aménagement.....	3
2.1 Les orientations supra-communales	3
2.2 Les orientations communales	3
LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD :	3
LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
2.2.1 Favoriser la convivialité	5
2.2.2 Respecter le caractère du village	6
2.2.3 Equiper la commune.....	7
2.2.4 Prévoir l’espace nécessaire pour équiper la commune.....	7
2.2.5 Permettre le développement des activités économiques.....	7
2.2.6 Améliorer la sécurité et lutter contre les nuisances	7
2.2.7 Conserver l’activité agricole.....	8
2.2.8 Transports	8
3- Conclusion.....	9
4 - Illustrations.....	10

1- Situation de THIEUX

La commune de THIEUX jouit d'une situation particulière à double titre car liée aux avantages et aux inconvénients d'être située à proximité immédiate du Pôle de ROISSY en France.

Par cette situation et grâce à des investissements en matière de développement urbain, la commune a développé des activités économiques sur son territoire. Elle a ainsi créé des ressources fiscales et développé l'emploi, dans le but de répondre aux besoins de ses habitants.

En revanche la protection du cadre de vie et de l'environnement s'inscrit dans un contexte difficile. Le bourg est situé en zone de bruit de catégorie « C » de l'aéroport PARIS CHARLES DE GAULLE, ce qui limite la densité d'urbanisation à usage d'habitat et limite la reconversion de bâtiments initialement liés à l'activité agricole.

Le site urbain est constitué d'un bourg et d'un écart (Le Moulin) ce qui offre l'avantage de pouvoir concentrer les investissements communaux sur les sites à mettre en valeur.

Depuis 15 ans, la commune s'est investie dans des aménagements afin d'améliorer le cadre de vie et la qualité de vie dans le village.

2-Orientations de l'aménagement

2.1 Les orientations supra-communales

Le schéma directeur d'Ile de France de 1994 définit la commune de THIEUX comme un village entouré d'espaces agricoles. A ce titre il ne peut connaître qu'une croissance modérée et en continuité du bâti existant.

Dans la zone « C » du Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport PARIS CHARLES DE GAULLE, les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitations, sont interdits.

Pour générer une certaine densité en matière d'habitat, la seule possibilité est d'envisager un partenariat avec Aéroport de Paris pour réaliser du logement qui est affecté à la population travaillant sur la plate forme aéroportuaire de Roissy.

2.2 Les orientations communales

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Aussi, le P.A.D.D. définit, conformément aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du Code de l'urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal

LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le P.A.D.D. de la commune de THIEUX précise les orientations à mettre en place pour répondre aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en considération trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les données sociales
- Les données économiques
- Les données environnementales

Le P.A.D.D. est un acte politique majeur et constitue l'un des documents du P.L.U.

Ce n'est pas une simple déclaration de principes, mais un cadre avec lequel le corpus réglementaire du PLU doit être cohérent, sans que ce cadre soit maintenant opposable aux autorisations d'urbanisme.

Appréhender les grands enjeux du projet de territoire et définir la destination des sols à environ 15 ans, implique aussi de s'interroger sur tout ce qui fonde la vie quotidienne et d'anticiper les pressions et dynamiques économiques, sociales et foncières. Il s'agit ainsi d'anticiper le visage futur de la commune et de mettre en place des moyens qui permettront d'y parvenir, en harmonie entre les habitants et leur territoire, pour un cadre rural acceptant une certaine dynamique économique et sociale impulsée par la grande couronne parisienne.

C'est l'expression d'un projet stratégique, élaboré sous la responsabilité des élus et répondant de manière équilibrée aux enjeux du territoire.

La commune envisage un conventionnement avec Aéroport de Paris permettant la réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial pour créer du logement qui sera à la disposition de la population travaillant sur la plate forme aéroportuaire de Roissy.

Bien que limitées en possibilité d'extension d'urbanisme en raison de la zone de bruit, des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie et des services aux habitants sont envisagées et permettront de compenser les gênes et les nuisances provoquées par les infrastructures proches : Aéroport de PARIS CHARLES DE GAULLE, lignes de pylônes, lignes SNCF et projet à ce jour en sommeil de la plate-forme multimodale.

La situation privilégiée de THIEUX au regard d'un habitat proche d'une zone d'emplois dynamique a attiré de nouvelles familles et la population a sensiblement augmenté et rajeuni depuis vingt ans.

Le rajeunissement de la population entraîne de nouveaux besoins auxquels la commune répond par un véritable programme destiné à satisfaire cette population locale et améliorer ainsi son cadre de vie. Ses principales orientations sont :

- **Favoriser la convivialité, la vie associative, l'animation,**
- **Respecter le caractère du village et en particulier organiser l'urbanisation avec un programme de place, d'espaces verts, d'équipements publics et de cheminements piétons,**
- **Contrôler l'accroissement démographique et maintenir la diversité de la typologie du logement,**
- **Equiper la commune d'installations et de bâtiments neufs, en adéquation avec les besoins futurs, avec notamment une maison médicalisée,**
- **Prévoir l'espace nécessaire qui permettra d'accueillir des équipements publics communaux ou intercommunaux,**
- **Permettre à certaines activités économiques de se développer afin de favoriser l'emploi sur place,**
- **Améliorer la sécurité autour des espaces et équipements publics, et continuer ce qui est en cours avec l'accès de l'école,**
- **Permettre la conservation et l'entretien de la Ferme du Château, qui a une place centrale dans le village,**
- **Conserver l'activité agricole,**
- **Préserver les espaces naturels.**

Les paragraphes suivants détaillent et illustrent ces orientations.

2.2.1 Favoriser la convivialité

La vie à THIEUX doit être la plus agréable possible pour des habitants qui travaillent en banlieue ou sur la plate-forme aéroportuaire. De retour chez eux, ils recherchent la tranquillité, malgré les nuisances sonores de l'aéroport, ainsi que la possibilité d'établir des liens sociaux avec les autres habitants au travers d'activités culturelles ou sportives. Différents projets vont participer à cet objectif :

- o La création de nouveaux équipements communaux sportifs,

- La réalisation dans le village d'une liaison douce favorisant les activités de plein air et sportives et permettant aux habitants de s'approprier le territoire communal. Dans le cadre d'un projet intercommunal réunissant les communes situées en bordure de la rivière, une liaison piétonne le long de la Biberonne est étudiée.

- La création d'une centralité. Pour cela, la commune a déjà effectué plusieurs actions : rénovation de la mairie, parc, commerces de proximité...

Ces différents lieux propices à l'organisation de fêtes, de cérémonies et d'animation favoriseront le développement de la vie communale et associative.

2.2.2 Respecter le caractère du village

Les limites actuelles du village doivent être respectées du point de vue du développement de l'urbanisation (interdire le mitage).

Le choix d'un mobilier urbain homogène, l'éclairage public, l'enfouissement systématique des réseaux aériens, la nature des revêtements de chaussée et de trottoirs feront l'objet d'un cahier des charges à respecter pour toute nouvelle réalisation tant communale que privée.

Les règles d'urbanisme amélioreront l'harmonie de l'existant en identifiant de manière précise les zones bâties continues ou dispersées, la nature des matériaux de construction et de toiture, les clôtures, le mode d'implantation par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives...

Ces règles d'urbanisme devront également permettre les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

La modération démographique résultera des conditions de construction et permettra à la commune de prévoir les équipements nécessaires et suffisants à long terme et de limiter l'étalement urbain.

Les entrées de village composées d'alignement d'arbres seront maintenues et développées.

L'insertion paysagère de l'extension des zones d'activités économiques sera soignée.

2.2.3 Equiper la commune

La commune doit mettre ses bâtiments en conformité et répondre aux besoins des habitants :

- Terminer la réhabilitation de la mairie, avec création d’une bibliothèque et d’un bâtiment supplémentaire pour une maison des associations,
- Définir une zone proche de la Mairie pour la construction d’une halte-garderie et d’un service médicalisé,
- Réaliser de nouveaux aménagements d’espaces verts et des liaisons piétonnes les reliant.

2.2.4 Prévoir l’espace nécessaire pour équiper la commune

La Commune prévoit des emplacements nécessaires à la réalisation des projets d’extension de ses équipements et de son activité économique.

Des emplacements réservés sont prévus pour accueillir les nouveaux équipements.

La place du village est repérée et fait l’objet d’un schéma d’aménagement.

Des emplacements réservés sont prévus pour :

- L’aménagement d’espaces verts et de voies de déplacements,
- Un projet socio-culturel et sportif autour de la Ferme du Château.

En obtenant la délocalisation en périphérie d’exploitations agricoles, les espaces ainsi libérés seront de nature à participer à résoudre les problèmes de stationnement et d’extension d’équipements publics existants.

2.2.5 Permettre le développement des activités économiques

Les activités commerciales et de service seront autorisées dans le tissu urbain existant (zones UA, UB et UX du PLU).

2.2.6 Améliorer la sécurité et lutter contre les nuisances

La traversée du village par les RD N°9, 83 et 26 sera sécurisée tant dans son centre qui sera aménagé, qu’au niveau des entrées afin de ralentir les véhicules et assurer la sécurité des piétons. Cela, dans le cadre d’un contrat triennal de voirie.

Par ailleurs les constructions devront présenter en fonction de leur utilisation une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi N°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes.

Il n'y aura aucune création d'activités industrielles ou artisanales nuisantes dans le tissu urbain afin d'éviter les nuisances pour les riverains.

De même, aucun équipement d'intérêt général dans ou à proximité du tissu urbain ne sera permis s'il génère des nuisances.

2.2.7 Conserver l'activité agricole

Les activités agricoles seront maintenues sur la commune afin de préserver le caractère rural du village et le paysage composé de ses espaces agricoles. Le PLU devra permettre la construction de bâtiments agricoles en dehors du bourg et la réhabilitation des corps de ferme dans le bourg.

En accord avec les exploitants, il est souhaitable de permettre le déplacement des centres d'exploitation du cœur du village, en périphérie du bourg afin de résoudre les problèmes de circulation des engins agricoles.

Les espaces ainsi libérés sont de nature à participer à résoudre les problèmes d'habitat, de stationnement et d'extension d'équipements publics.

Les extensions utiles à l'exploitation agricole seront autorisées en zone A du PLU

La préservation des rares milieux humides existants est à maintenir. Les espaces boisés situés en bordure des zones humides seront préservés afin de favoriser les continuités écologiques.

2.2.8 Transports

La commune dispose, compte tenu de sa situation particulière d'un réseau routier suffisant.

Les transports en commun concernent essentiellement la ligne de cars régulière reliant THIEUX-MITRY à la gare ROISSYPOLE de la ligne B du RER. La commune dispose également d'une halte SNCF (ligne Crépy en Valois Paris Nord). La fréquence de passage est insuffisante et pourrait être augmentée afin d'éviter l'usage du véhicule personnel et un trafic routier déjà très dense dans le secteur. En cas d'extension de la ligne RER, la commune tient à ce que l'arrêt situé sur la commune de Thieux soit maintenu.

Pour conforter le maintien de l'arrêt de Thieux, il pourra être étudié un projet de création de parking accessible depuis la route départementale.

Par ailleurs la politique de développement local des transports en commun de masse n'est pas du ressort de la commune mais des pouvoirs publics nationaux et régionaux.

Une liaison vers des installations intercommunales sportives et de loisirs en particulier pour les jeunes est souhaitable voire indispensable. Cette initiative pourrait être du ressort individuel des communes ou de la Communauté de Communes du Pays de la Goële et du Multien.

Les voies de déplacements doux devront être développées dans le village afin d'augmenter la sécurité routière dans le village et de favoriser les transports en commun.

2.2.9. Intercommunalité

La cohérence des projets intercommunaux nécessitera la fusion des trois EPCI locaux. La commune de Thieux s'est engagée dans ce sens depuis 15 ans.

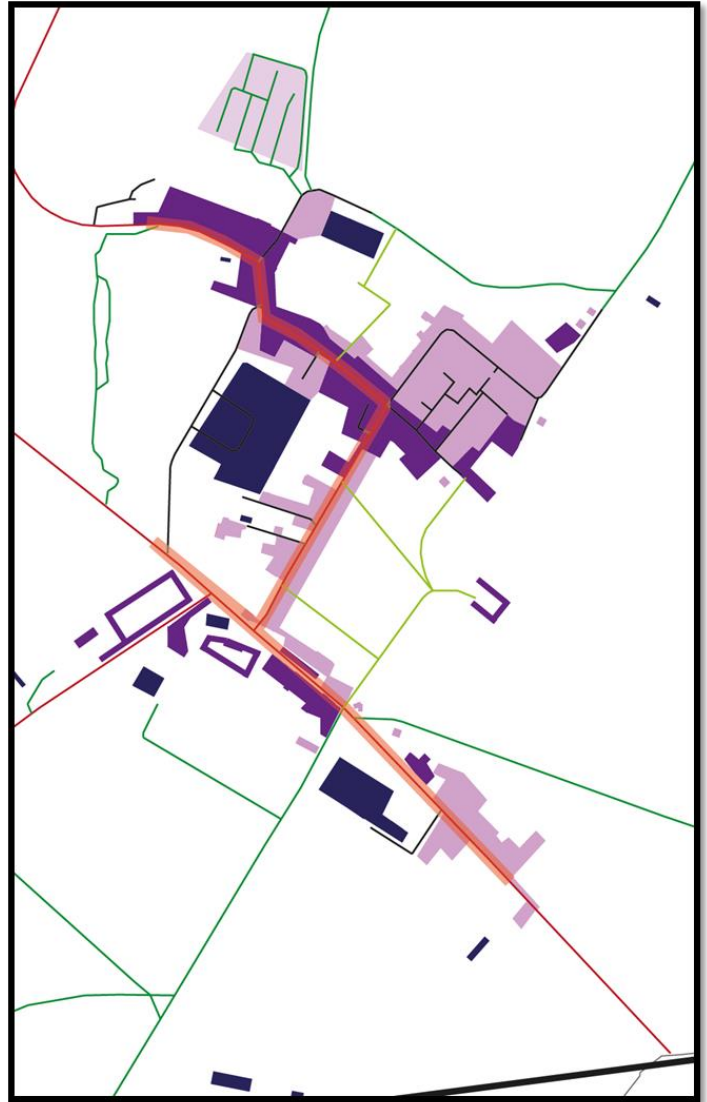
3- Conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de THIEUX, au travers des différents documents qui le composent, répond aux objectifs communaux et respecte l'objectif général de développement modéré en termes d'habitat, d'amélioration des équipements communaux, de la création d'activités économiques et de préservation du cadre de vie. Par ailleurs, il s'inscrit toujours dans le cadre des prescriptions du PEB de 2007.

4 - Illustrations

SECURISER LA CIRCULATION

- Les abords des voies départementales seront sécurisés dans le village et aux entrées du village,
- Le réseau de voies de déplacements doux (piéton, cyclistes...) sera complété pour permettre une meilleure circulation dans le village,
- En accord avec les exploitants, le déplacement des exploitations agricoles du centre vers la périphérie du village seront permises afin de réduire la circulation des engins agricoles dans le village et de participer à résoudre les problèmes de stationnement, d'équipements publics et d'habitat dans le bourg.



LEGENDE

CIRCULATION

- Voie primaire (N2, D83, D26 et D9)
- Voie secondaire
- Sécurisation des route départementales dans et aux entrées du village
- Chemin
- Voie de déplacements à développer ou à créer
- Voie ferrée

URBANISATION

- Urbanisation ancienne
- Urbanisation récente
- Résidentiel de loisirs
- Hangar, équipement ou bâtiment à usage d'activités économiques

DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS






De nouveaux équipements seront créés afin de répondre aux besoins des habitants : équipements socio-culturels et sportifs, de santé...

Ils seront localisés au centre du village, pour développer la liaison entre le centre du village et le quartier des Trois Villes.





Ils permettront de donner une nouvelle vocation aux bâtiments remarquables de la commune.

LEGENDE




CIRCULATION

-  Voie primaire (N2, D83, D26 et D9)
-  Voie secondaire
-  Chemin
-  Voie de déplacements à développer ou à créer
-  Voie ferrée

URBANISATION

-  Urbanisation ancienne
-  Urbanisation récente
-  Résidentiel de loisirs
-  Hangar, équipement ou bâtiment à usage d'activités économiques

EQUIPEMENTS

-  Espace d'implantation préférentiel des futurs équipements publics
-  Aménagement de l'espace public
-  Création d'équipements socio-culturels et sportifs



DEVELOPPER L'ECONOMIE, DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT






Les services et commerces nécessaires à la vie quotidienne des habitants pourront se développer dans le village.

La zone d'activités située dans le village pourra se développer en continuité de l'existant.







LEGENDE



CIRCULATION

-  Voie primaire (N2, D83, D26 et D9)
-  Voie secondaire
-  Chemin
-  Voie de déplacements à développer ou à créer
-  Voie ferrée

URBANISATION

-  Urbanisation ancienne
-  Urbanisation récente
-  Résidentiel de loisirs
-  Hangar, équipement ou bâtiment à usage d'activités économiques

ACTIVITES

-  Lieu d'implantation des nouvelles activités commerciales et de service
-  Espace réservé aux activités économiques

PRESERVER ET DEVELOPPER LES ESPACES VERTS DANS LE VILLAGE

Des espaces naturels ont été repérés dans le village et seront préservés.






Afin de préserver le caractère rural du village, un espace vert sera aménagé au nord, à l'arrière des constructions existantes et en lien avec les voies de déplacements doux à développer.

Les espaces verts seront reliés entre eux par des voies piétonnes.







LEGENDE




CIRCULATION

-  Voie primaire (N2, D83, D26 et D9)
-  Voie secondaire
-  Chemin
-  Voie de déplacements à développer ou à créer
-  Voie ferrée

URBANISATION

-  Urbanisation ancienne
-  Urbanisation récente
-  Résidentiel de loisirs
-  Hangar, équipement ou bâtiment à usage d'activités économiques

ESPACES NATURELS

-  Alignement d'arbres d'entrée de ville
-  Espace verts à aménager
-  Espace naturel à protéger






PRESERVER L’ENVIRONNEMENT NATUREL

Les espaces verts situés en bordure de la Biberonne et de la Beuvronne seront protégés.







LEGENDE




CIRCULATION

-  Voie primaire (N2, D83, D26 et D9)
-  Voie secondaire
-  Chemin
-  Voie de déplacements à développer ou à créer
-  Voie ferrée

URBANISATION

-  Urbanisation ancienne
-  Urbanisation récente
-  Résidentiel de loisirs
-  Hangar, équipement ou bâtiment à usage d’activités économiques

ESPACES NATURELS

-  Alignement d’arbres d’entrée de ville
-  Espace verts à aménager
-  Espace naturel à protéger