



PLAN LOCAL D'URBANISME

Thorigny-sur-Marne, commune de

MARNEetGONDOIRE
communauté d'agglomération

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt	Enquête publique	Approbation
06 octobre 2011	06 février 2012 16 mars 2012	

Conformément à l'article L.123.1-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Rappel des principaux enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Habitat :

- Fixer des objectifs en matière de construction neuve en lien avec les objectifs régionaux
- Adapter le parc de logements aux besoins liés au desserrement des ménages : construction de petits logements (T2, T3) accessibles aux bas revenus
- Améliorer l'offre sociale (25% de logements sociaux dans les nouveaux projets)
- Utiliser le potentiel foncier des sites mutables et des dents creuses
- Lutter contre l'habitat insalubre et la vacance des logements afin d'améliorer la rotation au sein du parc
- Adapter le parc de logements aux innovations énergétiques

Équipements :

- Renforcer l'offre d'équipements de proximité dans une logique de mixité des fonctions urbaines
- Valoriser le secteur de la Marne
- Entretien et conforter les équipements présents, en y facilitant l'accès, pour en faire des pôles de vie dynamiques

Économie :

- Poursuivre le développement économique dans une logique d'équilibre spatial communal et intercommunal
- Requalifier et pérenniser les zones d'activités économiques existantes
- Consolider et développer les commerces dans les centralités majeures
- Permettre le développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain constitué

Environnement

- Conserver et valoriser les espaces naturels de manière à garantir un cadre de vie urbain de qualité
- Protéger les cours d'eau (Marne, rus) et milieux naturels associés en poursuivant la réhabilitation des réseaux d'assainissement
- Améliorer le traitement des franges d'urbanisation
- Poursuivre le réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire à l'appui des sites paysagers et architecturaux remarquables

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables reposent sur 3 piliers:

UNE VILLE DYNAMIQUE dans le cœur urbain de Marne-et-Gondoire

Un axe qui permet à la commune d'affirmer sa position au sein du cœur urbain historique de Marne, Brosse et Gondoire ; une situation stratégique dans un secteur en renouvellement urbain, bien desservi en transports collectifs.

UNE VILLE SOLIDAIRE des liens renoués entre les quartiers

Cet axe définit des objectifs qui permettent de renforcer l'unité du territoire et les relations entre les différents quartiers.

UNE VILLE DURABLE l'environnement au cœur du projet

Un projet bâti autour de la pérennisation des espaces naturels et agricoles et la préservation de la trame verte et bleue de ce territoire au cœur de la ceinture verte régionale. Les contraintes environnementales font également partie intégrante du projet de ville.

UNE VILLE DYNAMIQUE

DANS LE CŒUR URBAIN DE MARNE-ET-GONDOIRE

1: Poursuivre le renforcement de l'accessibilité de la ville

Participer à des projets d'amélioration des franchissements de la Marne et de la voie ferrée (désenclavement nord-sud) et **mobiliser l'ensemble des acteurs** locaux pour lancer une **réflexion durable relative au pont en « X »**, unique desserte routière de désenclavement :

- Franchissement routier de la voie ferrée au niveau du pont en X et ainsi sécuriser ce secteur dangereux en entrée de la ville
- Valorisation du franchissement souterrain de la voie ferrée au niveau de la rue Cornillot étudiée dans le projet de réaménagement du pôle gare
- Franchissement de la Marne au niveau du pont Manoury

Optimiser le pôle gare : miser sur le pôle gare pour renforcer la multimodalité, mettre à profit le réaménagement de ce nœud de communication pour améliorer la desserte communale et intercommunale par les transports en commun, améliorer le fonctionnement de cette entrée de ville et d'agglomération

Adapter les rabattements en bus vers la gare, intégrer la réflexion sur une desserte par Transport en Commune en Site Propre vers les autres communes de Marne-et-Gondoire :

- Veiller à obtenir une amélioration du réseau de bus urbain Pep's prévue dans le cadre du Plan Local de Déplacements.
- Participer à la réflexion sur une ligne de transport structurante nord-sud à l'échelle supracommunale.

UNE VILLE DYNAMIQUE

DANS LE CŒUR URBAIN DE MARNE-ET-GONDOIRE

1: Poursuivre le renforcement de l'accessibilité de la ville

Organiser un meilleur partage de la voirie entre les différents modes (véhicules particuliers, poids lourds, engins agricoles, transports collectifs, modes doux) : mettre en place un plan de circulation, sécuriser les voies les plus accidentogènes, requalifier la voirie parallèlement au renouvellement urbain lorsque les conditions le permettent, donner des caractéristiques plus urbaines aux RD418 et RD105b

Inciter à l'usage des modes doux dans la ville en cohérence avec un maillage de liaisons douces intercommunal : intégrer cette réflexion dans tous les projets, permettre la création d'un itinéraire continu le long de la Marne, sur la RD418 et l'axe traversant le plateau nord

Lancer la réflexion sur l'usage de la Marne comme mode de déplacement alternatif à la voiture

UNE VILLE DYNAMIQUE

DANS LE CŒUR URBAIN DE MARNE-ET-GONDOIRE

2: Renforcer l'offre résidentielle de la ville en développant des logements accessibles à tous

Thorigny-sur-Marne appartient à un pôle structurant pour le développement du territoire du SCoT Marne, Brosse et Gondoire >> le cœur urbain historique. Cela implique des objectifs de logements importants qui sont repris dans le PLH de Marne-et-Gondoire

Permettre la mise en œuvre des objectifs du SCoT et du PLH sur le territoire communal et ainsi construire en moyenne **50 logements/an** entre 2008 et 2025

Mettre en œuvre un modèle urbain durable en faveur de la ville compacte

Un travail d'identification des dents creuses et sites mutables sur le territoire a permis d'inscrire des objectifs de logements en totale cohérence avec la réceptivité du territoire :

- **Développer l'offre de logements en privilégiant le renouvellement urbain** (Gallieni, Sauvières, ...) **et la densification** des secteurs stratégiques de développement (pôle gare).
- **Désenclaver les cœurs d'îlots** bénéficiant d'une situation centrale (Chemin des Thuilliers, Maréchal Joffre ...)
- **Réfléchir à l'urbanisation de la tranche 3** de l'ex ZAC des Vallières
- **Permettre la modernisation et l'intensification du tissu pavillonnaire** (extensions, performance environnementale)

UNE VILLE DYNAMIQUE

DANS LE CŒUR URBAIN DE
MARNE-ET-GONDOIRE

2: Renforcer l'offre résidentielle de la ville en développant des logements accessibles à tous

Développer une offre de logements en cohérence avec la demande afin de permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire thorignien

- Développer **la mixité sociale** sur tout le territoire > 30% de logement social dans les projets
- Privilégier la construction de **petits logements** en location

Poursuivre le développement de l'offre en faveur des publics spécifiques : logements intergénérationnels (une part des logements réservée aux personnes âgées), logements des personnes défavorisées (logements d'urgence)

Assurer un développement urbain qui protège et qui permette les échanges avec les espaces naturels, notamment grâce à l'aménagement durable des franges et autres espaces de transition

UNE VILLE DYNAMIQUE

DANS LE CŒUR URBAIN DE MARNE-ET-GONDOIRE

3: Favoriser le développement économique dans un secteur stratégique de Marne-et-Gondoire

Développer l'activité économique dans une logique d'équilibre territorial nord-sud, à l'échelle de la commune et à celle intercommunale : accueillir des activités économiques dans le périmètre de l'ex ZAC des Vallières, un des rares espaces à vocation d'activités économiques situés au nord de la Marne

Répondre aux besoins en termes de création d'emplois

Réorganiser et renforcer la centralité existante par le déplacement et l'augmentation des surfaces commerciales, dans une logique d'équilibre avec celles du pôle gare et du centre ancien, situées au sud de la commune

Améliorer en conséquence l'offre commerciale pour les habitants du nord de Thorigny-sur-Marne, réduire les déplacements, articuler le développement des commerces avec celui de l'habitat

UNE VILLE DYNAMIQUE

DANS LE CŒUR URBAIN DE
MARNE-ET-GONDOIRE

3: Favoriser le développement économique dans un secteur stratégique de Marne-et-Gondoire

Permettre la requalification de la ZAE des Cerisiers dans le sens de la performance environnementale et de la densification d'emplois

Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions futures sur le périmètre anciennement tranche 2 de la ZAC des Vallières, située en entrée de ville et rechercher la performance environnementale

Prendre en compte les déplacements générés par la poursuite de l'urbanisation sur l'ex ZAC des Vallières, mais aussi l'ensemble des déplacements routiers (personnes et livraisons) induits par les activités de ce secteur et proposer en ce sens des modes de transports collectifs et doux attractifs

UNE VILLE SOLIDAIRE

DES LIENS RENOUÉS ENTRE LES QUARTIERS

1: Organiser le développement urbain autour de centralités de vie agréables et renforcée

Organiser la mixité fonctionnelle (commerce, habitat, équipement) dans les quartiers afin de limiter les déplacements motorisés et de renforcer la vie locale

Anticiper les futurs projets urbains de la ville en prévoyant la réalisation d'équipements de proximité : amélioration de l'offre scolaire et de la petite enfance

Optimiser les équipements existants et renforcer leur rayonnement dans tous les quartiers (équipements sportifs, équipements culturels)

Garantir l'accessibilité des équipements en modes doux (parkings vélos, abris, etc.) et transports collectifs

Améliorer l'image des quartiers en renforçant la signalétique : lieux agréables à vivre

UNE VILLE SOLIDAIRE

DES LIENS RENOUÉS ENTRE LES QUARTIERS

2: Renforcer l'unité du territoire par le développement des échanges entre les différents quartiers

Mettre en œuvre les projets permettant les relations entre les quartiers et la mixité sociale : centre socioculturel, résidence intergénérationnelle

S'appuyer sur le schéma directeur des liaisons douces de Marne-et-Gondoire pour organiser un maillage utilitaire qui permette les interrelations entre les différents quartiers (piétons et cycles non motorisés) afin de compléter le réseau existant

Renforcer en priorité les liaisons douces qui relient le pôle gare aux différents quartiers d'habitat (centre ancien, rue de Claye, Sauvières, Gallieni...)

Encourager les modes doux pour les déplacements domicile - école (pédibus)

UNE VILLE SOLIDAIRE

DES LIENS RENOUÉS ENTRE LES QUARTIERS

2: Renforcer l'unité du territoire par le développement des échanges entre les différents quartiers

Améliorer les conditions de stationnement, remédier au stationnement « sauvage » aux abords de la gare (stationnement chaland et des salariés), adapter les normes de stationnement résidentiel

Clarifier l'usage des espaces publics dans le cadre du plan de circulation et favoriser les liens entre les quartiers

UNE VILLE SOLIDAIRE

DES LIENS RENOUÉS ENTRE LES QUARTIERS

3: Assurer la préservation et l'équilibre des centralités commerciales existantes

Mettre en valeur la centralité commerciale du pôle gare : améliorer les conditions de circulation, y renforcer la place du piéton, rendre les espaces publics plus qualitatifs, mieux relier les commerces qui sont de part et d'autre de la voie ferrée

Consolider les commerces et services de proximité du centre ancien, valoriser ses caractéristiques traditionnelles, mieux relier les commerces du coeur du centre ancien avec les commerces diffus alentours >> permettre une mixité des fonctions urbaines dans ce secteur

Créer une centralité commerciale au nord de la commune : permettre un rééquilibrage nord-sud au service des habitants actuels et futurs de Thorigny-sur-Marne, générer une offre commerciale pour les salariés de la zone d'activités des Vallières et capter des flux chaland

UNE VILLE SOLIDAIRE

DES LIENS RENOUÉS

ENTRE LES QUARTIERS

4: Permettre les interactions entre espaces urbains et patrimoines naturel et bâti remarquables

Organiser la découverte du patrimoine naturel par le public (en lien avec les communes voisines) afin de renforcer les lieux d'échanges entre les habitants et d'affirmer le rôle de ces espaces comme lieux de respiration >> réappropriation des bords de Marne, aqueduc de la Dhuis, forêt des Vallières, parcours sportif...

Sensibiliser les habitants vis-à-vis des espaces protégés qui constituent le patrimoine commun et de la protection de la biodiversité en favorisant les partenariats avec la région, le département etc.

Assurer un traitement qualitatif des franges d'urbanisation afin de limiter les conflits d'usages entre la profession agricole et les habitants (ex ZAC des Vallières, autour des rus de l'Armoine et du Bouillon...)

Valoriser le patrimoine bâti pittoresque (villas historiques, architecture traditionnelle...) **et vernaculaire**

Sécuriser les secteurs de promenade et notamment la rue de Claye (abords à requalifier)

Favoriser les projets permettant la réappropriation des espaces naturels et agricoles par les habitants dans une logique de découverte et de pédagogie

UNE VILLE DURABLE

L'ENVIRONNEMENT

AU CŒUR DU PROJET

1: Cultiver un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels

Proscrire l'étalement urbain en dehors des espaces identifiés comme prioritaires pour le développement du territoire dans le SCoT : périmètre de l'ex ZAC des Vallières ; et ainsi maintenir la Surface Agricole Utile pour la pérennisation de l'activité agricole.

Participer à la mise en œuvre du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Périurbains de Marne-et-Gondoire, véritable projet de soutien à l'agriculture locale.

Donner les moyens aux exploitations agricoles de Marne-et-Gondoire de se maintenir en autorisant les constructions agricoles dans les espaces cultivés.

UNE VILLE DURABLE

L'ENVIRONNEMENT

AU CŒUR DU PROJET

1: Cultiver un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels

Pérenniser le projet de PRIF de la Boucle des Vallières.

Protéger la partie de la forêt des Vallières classée Natura 2000, veiller à la protection des autres espaces naturels au titre des ZNIEFF (une partie de la forêt des Vallières, les bois de Luzancy et de Chaalis) tout en permettant leur ouverture aux populations.

Traiter de manière qualitative les franges entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles : intégration architecturale et paysagère des constructions, organisation d'espaces tampons (jardins partagés...) de manière à favoriser des transitions harmonieuses entre ces différents types d'espaces, densités adaptées.

UNE VILLE DURABLE

L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

2: Mettre en résonance les trames verte et bleue pour structurer l'identité de Thorigny-sur-Marne et renforcer la qualité du cadre de vie

Réintégrer l'eau dans la ville en poursuivant l'aménagement des berges de la Marne en cohérence avec les projets intercommunaux et régionaux et ainsi participer à la sauvegarde de la biodiversité en secteur périurbain (continuités écologiques).

Valoriser l'aqueduc de la Dhuis, le ru Bouillon et le ru d'Armoins.

Améliorer l'aménagement des accès existants de la forêt des Vallières pour valoriser auprès des populations son caractère remarquable, en veillant au respect de cet espace à risque d'effondrement de carrières.

Préserver par ces moyens la biodiversité en renforçant les corridors écologiques.

UNE VILLE DURABLE

L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

3: Valoriser les paysages aux multiples facettes, garants de l'image thorignienne

Maintenir voire améliorer la qualité des entrées ville bien traitées : celle en provenance de Carnetin (rue des Combeaux).

Améliorer le traitement des entrées de ville peu qualitatives : celles par la RD105b, en provenance de Pomponne (entrée de ville principale).

Profiter des atouts liés aux paysages de butte : valoriser les successions de point de vue et d'ouvertures visuelles, depuis les espaces agricoles et la forêt des Vallières vers les espaces urbanisés, et inversement ; et depuis les coteaux vers Lagny-sur-Marne.

Assurer un traitement qualitatif des espaces de transition entre les différents paysages habités (coteaux urbanisés) et ceux naturels (coteaux boisés, plateau agricole, vallées de la Marne et des rus).

UNE VILLE DURABLE

L'ENVIRONNEMENT

AU CŒUR DU PROJET

4: Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et la consommation énergétique

Améliorer la performance énergétique du bâti ancien, et viser la performance énergétique des constructions neuves : isolation thermique, étanchéité à l'air, orientation des constructions, utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau

Lancer des pistes de réflexions pour le développement d'une déchetterie au nord de la Marne et ainsi enrayer les dépôts sauvages dans les espaces naturels

Saisir l'opportunité offerte par les secteurs de renouvellement urbain potentiel et le secteur de projet de l'ex ZAC des Vallières pour réduire l'impact environnemental de la ville en :

- Déclinant les objectifs du Plan Climat 77 en recherchant la performance environnementale
- Poursuivant la mise à niveau du réseau d'assainissement
- Intégrant les principes de la gestion des eaux pluviales à la parcelle (+ projet de zonage des eaux pluviales)

UNE VILLE DURABLE

L'ENVIRONNEMENT

AU CŒUR DU PROJET

5: Protéger les habitants vis-à-vis des risques et nuisances

Protéger les habitants dans secteurs soumis à des nuisances sonores, aux abords de la voie ferrée et du pôle gare :

- Y adapter les règles de constructibilité
- Viser la haute performance acoustique des bâtiments (construction neuve et rénovation de l'ancien)

Anticiper sur les risques naturels :

- Adapter les règles de constructibilité en tenant compte du risque inondation aux abords de la Marne (PPRI)
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain (PPR)
- Prendre en compte le risque de retrait et gonflement des argiles



Axe 1 : Une ville dynamique dans le coeur urbain de Marne-et-Gondoire

1. Poursuivre le renforcement de l'accessibilité de la ville

- Optimiser le pôle Gare et adapter les rabattements
- Assurer un meilleur partage de la voirie :
 - Requalifier les axes structurants
 - Éviter les conflits d'usage.
- Participer aux projets d'amélioration du franchissement de la Marne
- Mailler le territoire de liaisons douces en s'appuyant sur des axes structurants

2. Renforcer l'offre résidentielle en développant des logements accessibles à tous

- Mettre en oeuvre un modèle urbain durable :
- renouvellement urbain, site en mutation, site en évolution à plus ou moins longs termes
 - densification des secteurs stratégiques (pôle Gare)
 - extension urbaine limitée à la ZAC des Vallières (court ou long termes)
 - modernisation du tissu urbain existant (pavillonnaire notamment)
 - Développer la mixité sociale sur tout le territoire

3. Favoriser le développement économique dans un secteur stratégique de Marne-et-Gondoire

- Développer l'activité économique dans une logique d'équilibre emploi-habitat (court ou long termes)
- Veiller à l'insertion paysagère à la performance environnementale des constructions dans la ZAE (requalification et création)

Axe 2 : Une ville solidaire, des liens renoués entre les quartiers

1. Organiser le développement urbain autour de centralités de vie renforcées et connectées

- Renforcer le rayonnement des équipements et leur accès en modes doux
- Anticiper les futurs projets en prévoyant des équipements de proximité (mixité fonctionnelle)

2. Assurer la préservation et l'équilibre des centralités commerciales

- Mettre en valeur les centralités existantes et favoriser la création d'une nouvelle centralité au nord par le développement du nouveau pôle commercial

3. Permettre les interactions entre les habitants et le patrimoine naturel et bâti

- Assurer un traitement qualitatif des franges d'urbanisation (zones tampons, végétalisations)

Axe 3 : Une ville durable, l'environnement au coeur du projet

- Cultiver un développement urbain respectueux des espaces et de l'activité agricoles
- Veiller à la préservation des espaces naturels (Natura 2000, ZNIEFF, PRIF)
- Réintégrer l'eau dans la ville (Marne, ru du Bouillon et de l'Armoir)
- Améliorer le traitement des entrées de ville
- Intégrer les préconisations liées aux différents risques et nuisances recensés dans l'état initial de l'environnement