Région
îledeFrance

Conseil régional

Le Vice-président
Chargé de l'écologie,
du développement durable
et de l'aménagement

MAIRIE de THORIGNY-SUR-MARNE
- 5 JUIL. 2021
ENREGISTREMENT N°

Saint-Ouen-sur-Seine, le 28 JUIN 2021

Réf : CR/PCT/DAT/N°D21-CRIDF-001575

Monsieur Manuel DA SILVA
Maire de Thorigny-sur-Marne
Hôtel de Ville
1 rue Gambetta
77400 THORIGNY-SUR-MARNE

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 7 mai 2021, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thorigny-sur-Marne, arrêté par le conseil municipal du 17 mars 2021.

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma directeur.

Je constate avec satisfaction que la valorisation environnementale et écologique est un axe important de votre projet de PLU, dont la trame verte et bleue tire parti des qualités paysagères, patrimoniales et urbaines de la ville. L'objectif de renforcer la qualité du cadre de vie et de favoriser la mobilité en y associant les enjeux du développement durable est également à souligner.

En matière de mobilité, la volonté de favoriser l'usage des transports collectifs et des modes de déplacements actifs afin d'engager une moindre dépendance à la voiture individuelle répond aux orientations du projet régional, même si des précisions sur le maillage des liaisons douces au sein de la trame urbaine pourraient être utilement apportées.

Concernant la problématique du logement, les objectifs affichés répondent aux enjeux régionaux et aux besoins du territoire par la réhabilitation du tissu existant et par la construction de nouveaux logements. Votre projet de PLU gagnerait certainement à préciser un objectif chiffré de diversification du parc de logements afin de répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants de votre commune.

Conseil régional
2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE
Tel : 01 53 85 53 85 – Fax : 01 53 85 53 89
www.iledefrance.fr

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Hugues L'HORSET, Direction de l'action territoriale, hugues.lhorset@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Thorigny-sur-Marne (77)

Population (2018) : 10 263
Superficie : 513 hectares
Emploi (2013) : 1 488 emplois
Parc de logements (2013) : 4 083 logements

La commune de Thorigny-sur-Marne est située dans le nord-ouest du département de la Seine-et-Marne et appartient à la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire qui regroupe 20 communes (CAMG). Elle fait partie de l'agglomération centrale au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du Schéma directeur. La commune a décidé, par délibération en date du 6 juin 2013, d'élaborer son plan local d'urbanisme (PLU) sachant que la CAMG a approuvé un nouveau schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire le 9 février 2021.

1 – Qualité du projet spatial

Le territoire communal est réparti sur 2 coteaux au nord et au sud, en bords de Marne et sur un plateau central traversé par les rus d'Armoin et du Bouillon. Les sols sont caractérisés par la présence d'anciennes carrières de gypse ou de calcaire. Cette situation géographique et géologique est source de divers risques naturels : inondations, éboulements ou affaissements.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de 3 « séquences » géographiques (centre urbain, coteaux habités et espaces naturels protégés) où sont déclinées les grandes orientations du projet de la commune, en particulier :

- assurer un équilibre entre le sud, urbanisé, et le nord du territoire qui préserve des espaces ouverts notamment agricoles et forestiers (forêt régionale des Vallières) ;
- restreindre l'étalement urbain pour protéger les espaces naturels et agricoles en contenant la production de logements et les extensions d'équipements collectifs dans le tissu urbain existant et aux zones « 1 AU » des Vallières et des Bords de Marne.

Le projet de PLU entend également valoriser le patrimoine bâti de la ville (villas historiques, architecture traditionnelle...) et préserver les points de vue remarquables. Enfin, trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : secteur « 1AU Nord », « rue de Claye » et « Bords de Marne » pour un total de 18,37 hectares.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

La ville de Thorigny-sur-Marne est concernée par 2 périmètres régionaux d'intervention Foncière (PRIF) : le PRIF de l'aqueduc de la Dhuis et le PRIF de la Forêt régionale des Vallières étendu récemment au plateau agricole situé en limite est de la commune. Le nord-est du territoire est marqué par la présence d'espaces naturels inventoriés aux titres de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, mais également par une zone Natura 2000. Les espaces agricoles font l'objet de protections visant à leur préservation. Il en est de même des espaces boisés et des espaces naturels dont les qualités écologiques et paysagères sont respectées. Il est à noter cependant que le Schéma directeur prescrit une lisière d'inconstructibilité de 50 m pour les espaces boisés de plus de 100 hectares et non de 30 m, distance mentionnée à tort page 24 du tome 2 du rapport de présentation (RP). Enfin, le projet de la commune garantit la pérennisation de la trame verte et bleue du territoire en relation avec les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en portant notamment des projets de valorisation de l'aqueduc de la Dhuis et des deux rus.

Le potentiel foncier disponible au sein du tissu bâti de la commune est estimé à environ 9 hectares (îlots « Cofanes » et « Sauvières »). Pour satisfaire les besoins en logements et le développement économique de la ville, le rapport de présentation mentionne une première

extension urbaine au nord de la ville (correspondant à l'OAP « 1AU Nord » de 9,76 hectares) et une seconde de 1 hectare au sud à proximité de la Marne (zone « 1AUs »). Ces extensions apparaissent compatibles avec le Schéma directeur. S'agissant de l'OAP « 1AU Nord », qui concerne l'extension de la ZAE des Cerisiers et la création d'équipements, elle respecte le front urbain d'intérêt régional inscrit au Schéma directeur. Toutefois, ce projet gagnerait à phaser les opérations envisagées afin de limiter au mieux l'artificialisation et éviter le morcellement des terrains agricoles. De surcroît, sur le plan de la programmation, cette OAP ne comporte aucune partie résidentielle, alors que les orientations du SCoT de Marne et Gondoire prévoyaient une extension mixte avec logements, équipements et activités.

D'une manière générale, le projet de PLU gagnerait à présenter un tableau de synthèse des espaces connaissant un changement de zonage afin, en particulier, d'assurer une cohérence dans le chiffrage des projets d'extension urbaine qui n'est pas précis car il oscille entre 10,2 hectares (RP 1.2. p. 30) et 14 hectares (RP 1.2. p. 14).

3 – Développement économique

Les établissements présents sur la commune relèvent principalement des activités liées au commerce, aux transports et aux services divers. Thorigny-sur-Marne ne compte pas de sièges d'exploitation agricole sur son territoire. Les exploitants qui cultivent les terres de la commune (plus de 140 hectares consacrés essentiellement à la culture de céréales) sont établis généralement à Dampmart. Le territoire compte deux zones d'activités économiques (ZAE) situées au nord de la commune : celle des Cerisiers (3 hectares) et celle des Vallières (24 hectares) qui accueillent essentiellement des activités artisanales et des PME/PMI. La ZAE des Vallières, dont l'aménagement et la gestion ont été transférés à la CAMG, fait l'objet d'une extension dans une optique de rééquilibrage nord-sud des activités économiques avec notamment l'installation de PME/PMI et d'un centre commercial. Le projet de PLU affiche également pour objectif de renforcer les commerces et services de proximité du centre ancien.

4 – Transports et déplacements

La commune est desservie par la gare SNCF de Lagny-Thorigny sur la ligne P du Transilien qui permet de joindre Meaux et Paris-Gare de l'Est en moins de 30 minutes. Le réseau routier structurant de la commune est composé de routes départementales : RD 418 sur un axe nord-sud ; RD 334 et RD 105b sur un axe est-ouest.

Thorigny-sur-Marne est desservie par plusieurs lignes de bus (quatre lignes du réseau urbain Pep's convergent vers la gare routière). Toutefois, le recours à la voiture individuelle reste majoritaire pour les déplacements. Pour limiter son usage, le projet de PLU met en avant le Schéma directeur des liaisons douces de la communauté d'agglomération. En complément de l'accessibilité des parcelles par les modes de déplacement doux et de l'intégration des obligations en matière de stationnement pour les vélos, il serait également intéressant de présenter une vision globale de la mobilité à l'échelle de la commune Le maillage de liaisons douces au sein de la trame urbaine complétant le travail effectué à l'échelle de l'agglomération pourrait ainsi être précisé, sous la forme, par exemple, d'une carte à ajouter au projet de PLU.

5 – Logement

Les logements de Thorigny-sur-Marne sont pour moitié des logements de grande taille (4 et 5 pièces) réalisés dans leur majorité avant 1968. Le projet de PLU opte pour une hypothèse de croissance démographique ambitieuse avec environ 12 500 habitants à l'horizon 2030 (soit + 21,7 % par rapport à 2018). Pour atteindre cet objectif, il privilégie une intensification du bâti existant (en intervenant, notamment, sur le comblement des « dents creuses ») et des extensions dans sa continuité urbaine. Il retient le scénario d'une production d'environ 1 700 logements entre 2015 et 2025 (dont plus de 1 000 dans le diffus), soit une moyenne de 170 logements par an. Si cet objectif annuel d'accroissement du parc de logements est cohérent avec les objectifs du Schéma directeur, le document mériterait une clarification de toutes les opérations de logements, y compris dans le diffus, pour une meilleure lisibilité.

Sur le plan formel et pour une meilleure lisibilité de votre projet de PLU, des contradictions figurant dans différentes parties des documents transmis nécessiteraient d'être résolues, en particulier sur les extensions urbaines et sur la création de logements.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT