PLAN LOCAL D'URBANISME

Thorigny-sur-Marne, commune de MARNEetGONDOIRE communauté d'agglomération

1. Rapport de présentation

Tome 2 : Justifications des choix retenus et évaluation environnementale

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

SOMMAIRE

1. Prospectives et analyse des besoins en termes d'aménagement de l'espace 4

1.1. Prospectives socio-démographiques et choix d'un scénario de développement 4
1.2. Prospectives socio-économiques et choix d'un scénario de développement 10
1.3. Analyse des besoins induits par le scénario retenu de « croissance maîtrisée » 11

2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 19

2.1. Une ville dynamique dans le cœur urbain de Marne-et-Gondoire 20
2.2. Une Ville solidaire, des liens renoués entre les quartiers 23
2.3. Une ville durable, l'environnement au cœur du projet 26

3. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 32

3.1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme 32
3.2. Principales caractéristiques des zones du Plan Local d'Urbanisme 33
3.3. Grands principes d'élaboration du zonage 37
3.4. Justification des règles retenues dans les zones urbaines 39
3.5. Justification des règles retenues dans les zones à urbaniser 57
3.6. Justification des règles retenues dans les zones agricoles 60
3.7. Justification des règles retenues dans les zones naturelles 63

4. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures 67

4.1. Les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'urbanisme 67
4.2. Les principales évolutions règlementaires survenues dans le cadre de l'élaboration du PLU. 70

5. Justifications des choix qui concernent les orientations d'aménagement et de programmation 90

5.1. 197, rue de Claye 90
5.2. Pôle Commercial Nord 91

6. Evaluation des incidences notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 93

6.1. Les incidences du PLU sur la santé humaine : la prise en compte des risques et des nuisances 94
6.2. Les incidences du PLU sur l'eau 95
6.3. Les incidences du PLU sur le climat 97
6.4. Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages : la mise en valeur du cadre urbain 99

7. Evaluation environnementale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 102

8. Incidence de la densification maîtrisée des zones urbaines 108

9. Les incidences du PLU sur l'environnement des principaux sites susceptibles d'être touchés de manière notable et proposition de mesures compensatoires 110

9.1. Zone 1AUxc – pôle commercial nord 110
9.2. Zone 2AU : Bords de Marne 115
9.3. Zone 2AU : Vallières 121

10. Les incidences du PLU sur le site NATURA 2000 125

11. Méthodologie d'évaluation des impacts et du suivi de l'évaluation environnementale 129

11.1. Analyse du milieu 129
11.2. identification des impacts 130
11.3. Indicateurs de suivis 131

12. Résumé non technique de l'évaluation environnementale 134

12.1. Milieu biologique et paysage 134
12.2. Risques et nuisances 134
12.3. Gestion des eaux usées et pluviales 135
12.4. Incidences potentielles sur le site NATURA 2000 136

13. Réponses aux contraintes supracommunales 137

13.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 137
13.2. Le Schéma Directeur du Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation de Marne-Nord 141
13.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne Brosse et Gondoire 141
13.4. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-De-France (PDUIF) 143
13.5. Le Plan Local de Déplacements des secteurs III et IV 145
13.6. Gestion des eaux du bassin Seine Normandie 147
13.7. Les périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF) 148
13.8. Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés 148
13.9. Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 149
13.10. Schéma départemental des carrières et exploitations de matériaux 149
13.11. L'exploitation des mines d'hydrocarbures 149
13.12. Les servitudes d'utilité publique 150
13.13. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 150

1. Prospectives et analyse des besoins en termes d'aménagement de l'espace

A l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que « le rapport de présentation [...] s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. ».

A l'issue des différents chapitres consacrés au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes ont été mis en avant suivant ces différentes thématiques et les grands enjeux ont été dégagés en conclusion.

L'analyse des besoins déclinée ci-après constitue une nouvelle approche stratégique et détaillée des enjeux d'aménagement du territoire par thème. Basée sur l'élaboration de scénarios prospectifs, elle est une traduction concrète de la volonté politique en termes d'aménagement du territoire communal.

En réponse à la question « quelle évolution démographique pour quel modèle urbain à l'horizon 2025 ? », 3 scénarios démographiques sont proposés ci-après présentant également leurs impacts sur la construction neuve.

1.1. Prospectives socio-démographiques et choix d'un scénario de développement

Les scénarios de population ont été élaborés à partir des données du recensement général de la population de 1999, du recensement de la population de 2007 et des données de la construction neuve Sitadel.

1.1.1. Scénario 0 - préambule : « point mort ou seuil d'équilibre »

Le scénario 0 « **point mort ou seuil d'équilibre** » permet de connaître le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire dans le seul but de compenser les phénomènes structurels (desserrement des ménages, variation de la vacance, renouvellement des logements), sans augmenter la population.

Scénario 0 : point mort ou seuil d'équilibre

	1990	1999	2007	2017	2025
Population municipale	8 326	9 031	9 386	9 386	9 386
Variation de la population	+705	355	0	0	
Taux d'évolution	0,91%an	0,48%/an	0,0%/an	0,0%/an	

Source : Insee, Citadia

L'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population à l'horizon 2025 dit « point mort » est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;

- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

A partir de ces hypothèses, il est possible de calculer le point mort annuel, c'est-à-dire le nombre de logements moyen à construire chaque année pour maintenir à niveau la population.

- **Le renouvellement du parc** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements neufs (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	480	503	-23
2000-2007	230	173	57

Source : Insee, Citadia

Entre 2000 et 2007, environ 25% des logements neufs ont été absorbés par le phénomène de renouvellement du parc. Ce sont autant de logements qui n'ont pas permis d'augmenter la population.

- **Le desserrement des ménages** : à l'échelle communale, comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Pop. des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales au début de la période (C)	Nombre de logements consommés (A/B)-C
1990-1999	8 238	2,55	3 231	3 029	202
2000-2007	8 992	2,49	3 605	3 527	78

Source : Insee, Citadia

La taille des ménages a diminué de 0,7%/an entre 1990 et 1999 et de 0,3%/an entre 2000 et 2007.

- **La variation de la vacance, du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. La part des logements vacants et des résidences secondaires a nettement diminué entre 1990 (8,7% du parc de logements) et 2007 (4,8%).

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels

	1990	1999	2007	Variation 1990-1999	Variation 2000-2007
Nbre de LV, RS et LO	289	294	183	5	-111

Source : Insee, Citadia

- **Evolution du seuil d'équilibre entre 1990 et 2007**

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse

	1990-1999	2000-2007
Renouvellement du parc	-23	57
Desserrement des ménages	202	78
Variation de la vacance et des résidences secondaires	5	-111
Seuil d'équilibre	*184*	*24*
Seuil d'équilibre annuel	*20*	*3*

Source : Insee, Citadia

Entre 1990 et 1999, 184 logements parmi les 480 logements neufs ont contribué au maintien de la population. Seuls 296 logements ont donc permis une augmentation de la population.

Entre 2000 et 2007, le seuil d'équilibre a diminué, atteignant 3 logements par an. Cette évolution est due à une forte diminution de la part des logements vacants qui ont permis de compenser les besoins liés au renouvellement du parc de logements important sur cette période. De plus, durant cette période, la baisse de la taille des ménages a été très peu conséquente (-0,3%/an contre -0,7%/an entre 1990 et 1999) d'où un besoin moindre en logements neufs.

- **Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2008-2025**

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2008-2025 :

- **une moyenne du taux de renouvellement annuel observé depuis 1990, soit 0,34%/an** → *en effet, si le taux de renouvellement était négatif entre 1990 et 1999, signifiant que l'ensemble des logements construits servait à augmenter le parc de logements, la tendance s'est inversée dans les années 2000 et les démolitions ou encore le changement d'affection ont été fortement consommateurs de logements neufs. La pression foncière qui s'opère sur le territoire ne devrait pas permettre un renouvellement trop important dans le futur, même si le vieillissement du parc de logements laisse penser que celui-ci restera positif d'ici 2025.*
- **une moyenne des tendances passées concernant la diminution de la taille des ménages, soit -0,5%/an** → *durant la période 1990-1999, la taille des ménages a connu une baisse de l'ordre de -0,7%/an, conforme à la tendance nationale. Mais*

depuis les années 2000, le desserrement a été bien moins important, le territoire étant attractif pour des populations jeunes, qui s'éloignent de la capitale pour rejoindre la grande couronne parisienne, c'est pourquoi la taille des ménages en 2007 se maintient à 2,5 personnes / ménage. Pour le futur, l'hypothèse a été fait d'une baisse de la taille des ménages dans le respect des tendances nationales et en lien avec la décohabitation, le vieillissement de la population et la construction de petits logements dont le besoin se fait sentir à Thorigny-sur-Marne mais suivant un rythme moins important que la moyenne française. (2,37 personnes par ménages en 2017 et 2,28 en 2025).

- **un taux de logements vacants et de résidences secondaires qui se maintient à 5% du parc total en 2025** *et qui ne diminue plus du fait d'une politique de construction neuve suffisante, et qui permet ainsi d'envisager la rotation au sein du parc de logements thorignien.*

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un seuil d'équilibre ou point mort de :

- pour la période 2008-2017 : **20 logements** par an ;
- pour la période 2018-2025 : **31 logements** par an.

1.1.2. Scénario 1 : « une croissance maîtrisée »

Le scénario 1 « croissance maîtrisée » correspond à un scénario plus dynamique que le scénario 0 de maintien de la population. Ce scénario est basé sur une croissance importante entre 2008 et 2017, en lien avec les réserves foncières importantes identifiées sur le territoire communal en renouvellement urbain et une croissance toujours positive, mais plus raisonnée entre 2018 et 2025.

Les rythmes de croissance proposés correspondent au rythme observé entre 1990 et 1999 pour la période 2008-2017 (à savoir +0,9%/an) et au rythme observé entre 1999 et 2007 pour la période 2018-2025 (à savoir +0,45%/an).

Ces hypothèses permettent d'atteindre un objectif démographique de 10 240 habitants en 2017 et 10 620 habitants en 2025.

Scénario 1 : croissance maîtrisée

	1990	1999	2007	2017	2025
Population municipale	8 326	9 031	9 386	10 240	10 620
Variation de la population	+705	355	854	380	
Taux d'évolution	0,91%an	0,48%/an	0,88%/an	0,45%/an	

Source : Insee, Citadia

L'estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs du scénario 1 « croissance maîtrisée » sont calculés en tenant compte du point mort déterminé ci-avant, ils correspondent à :

- pour la période 2008-2017 : 560 logements soit 56 logements par an ;
- pour la période 2018-2025 : 448 logements soit 56 logements par an.

1.1.3. Scénario 2 : »une croissance dynamique »

Le scénario 2 « croissance dynamique » correspond à un scénario de croissance encore plus rapide qui permet de retrouver, voire de dépasser le rythme de croissance de 1990-1999 (+0,90%/an environ), sur l'ensemble de la période 2008-2025 et d'atteindre 11 300 habitants en 2025.

Scénario 2 : croissance dynamique

	1990	1999	2007	2017	2025
Population municipale	8 326	9 031	9 386	10 400	11 300
Variation de la population	+705	355	1 014	900	
Taux d'évolution	0,91%an	0,48%/an	1,03%an	1,04%an	

Source : Insee, Citadia

L'estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs du scénario 1 « croissance maîtrisée » sont calculés en tenant compte du point mort déterminé ci-avant, ils correspondent à :

- pour la période 2008-2017 : 626 logements soit 63 logements par an ;
- pour la période 2018-2025 : 685 logements soit 86 logements par an.

1.1.4. Synthèse des besoins théoriques en logements neufs des 3 scénarios et impacts sur la construction neuve

	Besoin en logements neufs 2008-2017	Besoin en logements neufs 2018-2025	Besoin en logements neufs Total 2008-2025
Scénario 0 « point mort »	198 logements Soit 20/an	246 logements Soit 31/an	**444 logements**
Scénario 1 « croissance maîtrisée »	560 logements Soit 56/an	448 logements Soit 56/an	**1 008 logements**
Scénario 2 « croissance dynamique »	626 logements Soit 63/an	685 logements Soit 86/an	**1 311 logements**

Source : Citadia

Pour rappel :

- entre 1990 et 1999, 480 logements ont été construits soit **53/an** ;
- entre 2000 et 2007, 230 logements ont été construits soit **29/an.**

1.1.5. Justifications du choix du scénario 1 « croissance maîtrisée »

Thorigny-sur-Marne se situe dans un secteur particulièrement attractif de l'Île-de-France comme le traduisent bien les dynamiques démographiques et d'habitat observées depuis le milieu du XXème siècle. Ainsi, la population thorignienne des années 1960 a quasiment été multipliée par 2 aujourd'hui. Les équipements, services et emplois ont également suivi ces évolutions.

Différentes questions se posent et entrent en jeu pour le choix d'un scénario de développement :

- La réponse aux besoins supra territoriaux :
  - Cela concerne, à grande échelle, les besoins en logements de la région Île-de-France, déclinés pour le département de Seine-et-Marne et rappelés dans ***le projet de SDRIF 2008***. L'objectif de production d'un minimum de 70 000 logements/an pour la Région Capitale a été retenu.
  - Cet objectif se décline dans ***le SCoT Marne, Brosse et Gondoire*** en cours d'élaboration et qui impose aux communes du pôle urbanisé (6 communes) dans lequel la ville de Thorigny-sur-Marne s'insère, la construction 2 400 logements d'ici 2017. Cet objectif se traduit en objectif communal dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Marne-et-Gondoire. Néanmoins, le SCoT affirme également l'objectif de pérennisation des espaces agricoles et naturels et identifie des fronts verts à ne pas dépasser. Dans cette logique, les limites de l'urbanisation doivent se cantonner à celles définies sur la cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs.
  - Le ***PLH de Marne-et-Gondoire*** affiche un objectif de construction neuve de 335 logements entre 2011 et 2017, soit 56 logements par an. Cet objectif correspond à celui proposé dans le scénario 1 de croissance maîtrisé.
- La réponse aux potentialités du territoire : il est ici question de la réceptivité, c'est-à-dire des réserves foncières en renouvellement urbain. En effet, la mise en œuvre d'un développement durable signifie avant tout un développement équilibré, laissant une place prioritaire à la construction de la ville sur la ville. Dans cette logique, un potentiel important a été identifié :
  - 735 logements environ ont été dégagés dans des sites prioritaires (cf. explications ci-après).
  - De plus, l'analyse de la morphologie urbaine de la ville a permis de déduire un potentiel foncier important dans le diffus de la zone de transition entre le centre ancien et la zone pavillonnaire sur des parcelles majoritairement à lanières et non bâties à l'arrière.
- La question de l'optimisation des équipements, services et l'affirmation du dynamisme communal :
  - L'existence de ***la gare Transilien Lagny-Thorigny*** qui situe la ville à moins de 30min de la gare de l'Est lui confère un positionnement stratégique ainsi que des enjeux en matière de densification, de création de nouveaux logements et de nouveaux emplois.
  - De plus, la commune dispose d'une ***offre fournie en équipements et services***, bien adaptée à la population d'une ville de 10 000 habitants. Or le vieillissement des infrastructures induit des besoins importants en vue de leur entretien. L'optimisation des équipements via l'apport de nouvelles populations permet de compenser ces dépenses.
- L'intégration des différents phénomènes socio-démographiques structurels : le vieillissement de la population, la baisse de la taille moyenne des ménages, le vieillissement du parc de logements etc. induisent également de nouveaux besoins à considérer pour préserver le dynamisme démographique local.

Face à ces différents enjeux, le scénario 0, scénario théorique du point mort a été écarté car trop peu ambitieux.

Ainsi, le choix s'est porté vers un scénario de croissance de la population à l'horizon 2025.

Le scénario 1 a néanmoins été préféré au scénario 2 en raison du rythme de croissance plus raisonné et des disponibilités foncières existantes. En effet, les enjeux de limitation de la consommation de l'espace imposent à la commune de maîtriser son développement et d'ancrer durablement les limites de l'urbanisation, telles qu'elles existent à ce jour.

1.2. Prospectives socio-économiques et choix d'un scénario de développement

1.2.1. Scénario 0 et développement économique

Le scénario 0 correspond à une situation de maintien du niveau de la population. Etant donné les tendances démographiques structurelles, ceci signifie aussi une augmentation de la population de 60 ans ou plus (vieillissement structurel de la population, selon les tendances nationales et régionales projetées par l'Insee). La population active aura donc tendance à stagner, voire même à diminuer. Ce scénario est contraire aux objectifs de développement durable : mixité urbaine et sociale, équilibre entre habitat et emploi.

Une diminution de la population active a des effets négatifs sur l'équilibre territorial. L'attractivité résidentielle de Thorigny-sur-Marne et l'attractivité économique de la commune s'en trouveraient mis en danger. En effet, le besoin en population active fait partie des besoins des entreprises, à la fois celles déjà sur place à Thorigny-sur-Marne et à la fois les entreprises extérieures au territoire communal et souhaitant s'y implanter. En 1999, la part des actifs dans la population municipale était de 52%. En 2006, cette part est passée à 54%. Il est nécessaire de ne pas infléchir cette tendance.

1.2.1. Scénario 1 « croissance maîtrisée » et développement économique

Le scénario 1 correspond à une situation de redynamisation démographique. En termes de développement économique, le scénario 1 correspond à une situation où la part de la population active dans la population municipale se maintient ; cette hypothèse est réaliste au regard des tendances sociodémographiques nationales et régionales. De plus, ce scénario correspond à une volonté de renforcer le développement économique et d'améliorer le rapport entre habitat et emploi. Ainsi, l'augmentation du nombre d'emplois par actif est visée, en passant de 0,32 emploi par actif en 2007 à 0,33 emploi par actif.

En termes spatial, ceci se traduit par :

- à court terme : une stratégie d'investissement du tissu urbain existant et de renforcement de la mixité des fonctions urbaines, en permettant la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans des secteurs qui s'y prêtent ;
- à court terme : la mise en œuvre d'un projet de supermarché dans la tranche 2 des Vallières, qui contribuera à désengorger le trafic aux abords du site occupé actuellement par l'enseigne, et qui contribuera aussi à la création d'emplois nouveaux. L'équilibre nord-sud, à l'échelle de la commune comme du SCoT en cours d'élaboration, sera renforcé, avec réalisation de ce projet qui proposera des activités commerciales au nord de la Marne ;
- à long terme : par une urbanisation partiellement à vocation économique sur la tranche 2 des Vallières ; elle sera partiellement à vocation économique afin de privilégier la satisfaction des besoins en logements (voire équipements) tout en prévoyant une mixité des fonctions urbaines ;
- à long terme : par une valorisation du pôle gare et des Bords de Marne, en tant que vitrine du développement économique notamment.

1.2.1. Scénario 2 « croissance dynamique » et développement économique

Le scénario 2 part des mêmes hypothèses que le scénario 1. Il en résulte une augmentation de la population active et des besoins en emplois proportionnels à l'augmentation de la population du scénario 2.

1.3. Analyse des besoins induits par le scénario retenu de « croissance maîtrisée »

1.3.1. Les besoins en matière de consommation d'espace

Un repérage foncier a été effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU afin d'identifier les potentiels de constructibilité et de mutabilité.

Différents types de secteurs ont été identifiés :

- dents creuses et friches (espace urbain laissé libre de toute construction, fonds de parcelles de tailles suffisantes et peu qualitatifs du point de vue naturel) ;

- sites mutables : ils comprennent à la fois les zones bâties mal occupées (bâti insalubre, vacant, etc.) et les zones bâties sous-occupées (pouvant être densifiées) ;

- des secteurs d'extension urbaine limitée, positionnés en continuité du tissu urbain constitué ou déjà identifiés comme secteurs prioritaires de développement dans le précédent document d'urbanisme.

Ce repérage foncier a été effectué dans le tissu urbain.

Il en résulte des disponibilités dans :

- ***Le secteur d'influence gare*** : il s'étend de la gare jusqu'à une distance d'environ 5 minutes à pieds, voire plus dans certains secteurs puisque cela concerne une bonne partie de la route de Dampmart, jusqu'à 600m depuis la gare, ainsi que le secteur de bords de Marne, ou encore la partie basse de la rue de Claye, dont la déclivité est importante. Les enjeux en termes de densification y sont très importants puisque les réserves foncières dans ce secteur constituent des opportunités pour la construction de projets durables, dans des secteurs bien desservis en transports collectifs et directement reliés aux pôles d'emplois parisiens. Des dents creuses importantes ont été répertoriées, et notamment le cœur d'îlot Poincaré / Cornillot. De plus, le secteur des bords de Marne est un site mutable d'envergure présentant d'importantes qualités en faveur du développement résidentiel à moyen/long terme : proximité de la gare, qualité paysagère, services, commerces. Enfin, la question de la densification trouve ici tout son sens, au regard notamment de la prise en compte des enjeux lourds de renouvellement urbain et de réhabilitation du bâti dégradé qui sont également un levier de réponse aux objectifs de production de logements. Le potentiel de logements neufs dans ce secteur est à prendre en compte dans le calcul de la réceptivité du territoire dans le PLU, même si ce projet ne pourra voir le jour qu'à moyen ou long terme.

- ***Les centralités de proximité*** : des centralités de proximité ont été identifiés dans le PADD et constituent des secteurs à intensifier en priorité. Les centralités de proximité existantes à Thorigny-sur-Marne sont le centre ancien et le lycée professionnel. Les centralités à créer sont la centralité commerciale du nord de la commune et la centralité Cofane / Gallieni. Des objectifs de densité minimale plus importants qu'en zone pavillonnaire leurs sont attribuées. Les secteurs repérés dans l'analyse de la réceptivité correspondent à des secteurs de dents creuses, principalement en cœurs d'îlots mais également des sites mutables liés au déplacements d'activités économiques dans des espaces dédiés (Intermarché, Cofane) et à la reconquête de ces secteurs pour des projets durables.

- ***Les secteurs pavillonnaires*** : dans ces secteurs qui regroupent l'habitat individuel ou individuel groupé de la ville, des dents creuses conséquentes ont été repérées sur le plan (généralement supérieurs à 2 000m²). Au-delà de ces secteurs, le tissu pavillonnaire thorignien étant déjà assez dense, le potentiel foncier en renouvellement urbain y est peu développé et seule une hypothèse de création de 30 logements à l'est du territoire a été prise en compte dans le calcul de la réceptivité, du fait de la présence de parcelles en lanières permettant l'intensification urbaine en cœur d'îlots.

L'ensemble des dents creuses et sites mutables a été regroupé dans les différentes catégories citées, pour lesquels des densités théoriques ont été appliquées afin de dégager un potentiel de logements.

Réceptivité du territoire – potentiel de logements théorique 2011-2025

	Densité	Surfaces (ha)	Potentiel logement brut	Rétention foncière possible	Potentiel logement net
Secteur d'influence gare	120 logts/ha	3,47	417	5%	396
Centralités de proximité	70 logts/ha	6,23	436	0%	436
Secteur pavillonnaire	50 logts/ha	5,93	297	30%	208
Potentiel de densification diffuse - pavillonnaire	35 logts/ha	diffus	30	30%	21
TOTAL (logements)					**1 061**

Source : Citadia, commune

Un potentiel foncier d'environ **1 060 logements** a donc été identifié pour la période 2011-2025.

Le scénario de croissance maîtrisée retenu a donc très peu d'effet sur la consommation d'espace à vocation de logements puisqu'il ne nécessite pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, hors plateau des Vallières, réserve foncière ancienne qui faisait l'objet d'une ZAC aujourd'hui supprimée, mais qui était déjà ouvert à l'urbanisation dans le précédent document d'urbanisme.

Exemples de densités résidentielles existantes à Thorigny-sur-Marne
50 logts/ha
Quartier Moulin à Vent, allée des Moissons
22 logts/ha
Quartier Moulin à Vent, allée des Coquelicots
22 logts/ha
Rue des Aubépines
17 logts/ha
Rue de Claye
Îlots entre route de Dampmart et rue Gallieni
9 logts/ha
110 logts/ha
Les cerisiers, allée des Peupliers
17 logts/ha
Rue de Reims
200 logts/ha
Rue d'Avize
100 logts/ha
La Sablière, rue Cornillot

RECEPTIVITE DU TERRITOIRE

Citadia, PLU Thorigny-sur-Marne, juillet 2011

Pour répondre aux besoins en matière de logements conformément au scénario choisi de croissance maîtrisée, la ville a donc fait le choix du renouvellement urbain. Outre l'affichage politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle se donne également les moyens de mettre en œuvre cette volonté par l'intermédiaire du règlement du PLU.

Ainsi, il a été fait le choix :

- De définir une **zone urbaine spécifique pour le secteur d'influence de la gare** et dans laquelle le règlement introduit la possibilité d'atteindre des densités résidentielles importantes, supérieures à 120 logements/ha comme c'est le cas dans certains secteurs de cette zone actuellement. De plus, une zone à urbaniser à long terme a été créée pour le secteur de Bords de Marne afin que puisse s'y développer un projet global et cohérent dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

- De définir **une zone urbaine** spécifique intégrant des principaux secteurs de projets, inclus dans une « centralité de proximité ». Cela correspond principalement aux secteurs de projets Cofane, Gallieni, Sauvières de la zone de transition entre la zone urbaine optimisée et la zone pavillonnaire. Les règles permettent d'atteindre des densités supérieures à 70 logements/ha, c'est-à-dire d'imaginer le développement de petits collectifs.

- De créer **une zone à urbaniser à long terme** pour la zone qui était déjà inclus dans l'ex-ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée (tranche 3), non encore desservies par les réseaux. Cela permettra de définir, suite à modification du PLU, un projet global pour le développement de l'urbanisation sur ce site.

- De créer une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur du 197, rue du Claye** repéré comme site mutable à court terme dans la carte de la réceptivité. L'OAP définit les orientations générales de l'aménagement de l'espace en faveur d'une urbanisation densifiée dans ce secteur, de la reconquête d'un cœur d'îlot aujourd'hui peu accessible et de la mise en valeur de cette entrée de ville qui bénéficie d'un cadre naturel de qualité à préserver et à valoriser.

1.3.2. Les besoins en matière de développement économique

En matière de développement économique, il apparaît nécessaire :

- de renforcer l'équilibre entre emploi et habitat, et éviter ainsi une résidentialisation excessive de la commune ;

- affirmer la contribution de Thorigny-sur-Marne aux besoins supra communaux, par la création d'activités économiques au nord de la Marne ;

- renforcer la satisfaction des besoins des populations de la commune même, et leur permettre de trouver des emplois sur place, dans une logique de réduction des déplacements et de consommation raisonnée de l'espace.

L'agriculture constitue un élément important dans l'économie du territoire de Marne, Brosse et Gondoire au sein duquel la ville de Thorigny-sur-Marne s'inscrit. Aussi, outre la préservation de la surface agricole utile, le scénario de développement maîtrisé nécessite des besoins en termes de préservation des droits à construire des agriculteurs, sur le territoire communal, afin de ne pas empêcher les nouvelles installations potentielles.

1.3.3. Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Dans le diagnostic territorial, la nécessité de ***rééquilibrer l'offre d'habitat social sur l'ensemble du territoire*** a été soulevée. En effet, la commune dispose, en 2010, de 18,3% de logements locatifs sociaux, ce qui ne permet pas de répondre aux objectifs de 20% fixés dans le cadre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 (article 55). De plus, ces logements sont aujourd'hui très concentrés puisqu'ils sont implantés principalement au niveau de la Sablière, de la résidence des Cerisiers ou encore de la rue du Port.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Marne, Brosse et Gondoire en cours d'élaboration et le Programme Local de l'Habitat de Marne-et-Gondoire approuvé en 2011 affichent également cet objectif. La commune de Thorigny-sur-Marne bénéficie d'ailleurs d'un objectif minimum de 25% de logements sociaux dans la construction neuve dans le PLH.

Si la municipalité mène une politique volontariste de rattrapage du léger déficit social depuis plusieurs années, elle a alors souhaité réaffirmer sa volonté au travers des outils règlementaires offerts par le PLU.

La réalisation d'au moins 30% de logements sociaux dans l'ensemble des projets de 4 logements ou plus constitue une condition indispensable au développement résidentiel pour la ville de Thorigny-sur-Marne, dans le cadre d'un scénario de croissance maîtrisée

1.3.4. Les besoins en matière d'équilibre des transports

Le choix d'un scénario de croissance maîtrisée induit de nouveaux besoins concernant la politique de transports, sur le territoire communal.

En effet, dans le diagnostic territorial, des faiblesses ont été identifiées :

- Des difficultés de circulation au niveau de certaines voies et des problèmes de sécurisation : cela concerne principalement la RD418 et la RD105,
- L'absence d'une signalétique de qualité pour la lisibilité des déplacements dans la commune,
- Une offre de transports collectifs trop faibles, en termes de fréquence mais également de desserte,
- Un réseau de liaisons douces peu développé dans le tissu urbain existant.

Or, la construction prévisionnelle d'environ 1 000 logements correspond à un développement significatif de l'offre de logements et pourrait amplifier les contraintes déjà existantes. Aussi, la commune a affiché un certain nombre d'engagements dans son PLU, en faveur d'une mobilité durable :

Les besoins en matière de transports routiers : la commune s'est engagée à participer à la sécurisation de la RD418 conformément aux attentes des habitants et aux contraintes liées à la densification dans ce secteur. De plus, les différents secteurs de projet urbain (197, rue de Claye, plateau des Vallières, Bords de Marne, Cofane, Gallieni,…) doivent intégrer la question de l'accessibilité routière dès le stade de la définition des orientations d'aménagement. Cela est particulièrement vrai lorsque des sites aujourd'hui enclavés vont connaître un développement et notamment au niveau du secteur des Bords de Marne dont l'accès s'opère par le Pont en X depuis la partie nord de la commune. La commune doit rappeler aux acteurs concernés la nécessité de renforcer l'offre routière dans ce secteur, en faveur de l'unité territoriale. De plus, la recherche de l'optimisation de l'espace dédié aux déplacements communaux est nécessaire, c'est l'objectif sous-jacent à l'élaboration d'un nouveau plan de circulation et de stationnement à Thorigny-sur-Marne. La Charte de qualité des axes de voirie issue du PLD permet également de considérer les axes de circulation d'une manière transversale et globale à travers plusieurs thématiques (accessibilité, niveau de flux, fonction sociale, fonction paysagère.

Les besoins en matière de stationnement : la densification de l'aire d'influence de la gare et des centralités de proximité existantes ou à créer aura pour effet d'accroître les besoins en termes de stationnement. Aussi, la ville doit développer dans son PLU, les outils nécessaires pour la gestion de ce stationnement au sein de l'espace privé et ainsi ne pas augmenter la pression sur l'espace public.

De plus, le renforcement de l'offre de transports collectifs constitue un pas vers la limitation de la présence de l'automobile dans la ville. De ce fait, il est nécessaire d'œuvrer en faveur d'une amélioration de l'offre auprès des acteurs concernés.

Les besoins en matière de transports collectifs : en plus de soutenir les projets de développement de l'offre de transports collectifs auprès des acteurs concernés, la ville doit conditionner le développement des projets d'envergure à l'existence d'une offre de transports alternatifs à proximité. Cela concerne aussi bien le secteur de l'ex-ZAC des Vallières que le 197, rue de Claye, ou encore le secteur Cofane, Gallieni. De plus, le choix d'une densification majorée à proximité de la gare est une réponse aux besoins de développement d'une offre résidentielle accessible en transports collectifs.

Les besoins concernant les liaisons douces : en complément de l'offre de transports collectifs, l'offre de liaisons douces constitue une alternative en faveur de déplacements éco-responsables. Aussi, dans l'ensemble des projets du territoire, la question doit être abordée et cela doit notamment être une question prioritaire dans l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.3.5. Les besoins en matière d'équilibre commercial

Les commerces existants sont concentrés autour du pôle gare et du centre ancien. Le secteur gare a été réaménagé afin d'améliorer la fonction multimodale du pôle mais aussi afin d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement. Cette offre en commerces et services de proximité est concentrée sur le sud de la commune. Or, l'habitat s'est aussi développé dans les quartiers nord. Il apparaît nécessaire de renforcer l'offre en commerces et services de quartier, parallèlement à la valorisation du centre ville et du pôle gare.

Un renforcement au nord avec la création d'une nouvelle centralité doit permettre de répondre aux besoins intercommunaux en termes d'offre commerciale de bouche et d'équipements de la personne.

1.3.6. Les besoins en matière d'équilibre des équipements et services à la population

Le diagnostic du PLU a révélé une offre d'équipements de la petite enfance et scolaire parvenant difficilement à répondre à la demande (demandes en attente importantes). Aussi, la mise en œuvre du scénario de développement maîtrisé sur le territoire communal, et notamment le développement des projets d'envergure prévus à long terme (ex-ZAC des Vallières, Bords de Marne) nécessitera le renforcement de l'offre.

Pour la petite enfance, Thorigny-sur-Marne comptabilise 71 places d'accueil pour 309 enfants de moins de 3 ans soit un taux d'équipements de 23 places pour 100 enfants de moins de 3 ans. Au regard des demandes importantes en attente, il convient de proposer un nombre de places supplémentaires. En effet, l'augmentation du nombre de ménages prévue à l'horizon 2025 dans le cadre du scénario de croissance maîtrisée (+896 ménages) pourrait faire que la population des moins de 3 ans en 2025 s'élève autour de 383 enfants[1]. A niveau d'offre constant, les besoins s'élèveraient donc à environ 17 places d'accueil supplémentaires.

[1] *Utilisation d'un ratio enfant de moins de 3 ans / ménage intermédiaire entre celui de 1999 et celui de 2007. La ration de 2007 est en effet légèrement revu à la baisse du fait de son caractère exceptionnel (« boom des années 2000 »).*

Les conséquences du choix du scénario de « croissance maîtrisée » sur les équipements scolaires ont également été évaluées. Ainsi, à niveau d'accueil constant par rapport à 2007, le nombre de ménages qu'il est prévu d'atteindre en 2025 nécessiterait un besoin de 25 places supplémentaires en maternelle et 57 places supplémentaires en classe élémentaire. Or, les écoles du territoire ont atteints leurs capacités d'accueil maximales, c'est pourquoi la question d'une extension d'un équipement existant ou encore de la création d'un nouvel équipement scolaire doit être posée dans le cadre de l'aménagement des projets d'envergure que sont le secteur de l'ex-ZAC des Vallières et le secteur des Bords de Marne.

Dans une logique de renforcement des échanges entre les quartiers, des équipements de type « itinérant » ou encore multi-sites pourraient permettre d'améliorer les échanges dans la ville. Il s'agit ici notamment du centre social, de la décentralisation des services de la mairie et de la possibilité de proposer des programmes culturels « hors les murs »,

Ces équipements doivent dans tous les cas être accessibles en modes doux et leur desserte en transports collectifs doit être recherchée.

Afin de renforcer les interactions entre la ville et les espaces naturels ou activités de nature, la création de lieux supports de découverte et de partage apparaît comme une solution acceptable (jardins familiaux, parcs urbains…).

1.3.7. Les besoins en rapport avec la préservation des surfaces agricoles et forestières

Les besoins liés à la profession agricole ont été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLU par l'intermédiaire du diagnostic territorial et également en lien avec la Chambre d'Agriculture, lors de réunions des personnes publiques associées. L'enjeu de la préservation de la Surface Agricole Utile a été rappelé et constitue un élément fondateur de la politique communal. C'est pourquoi la municipalité a choisi de se diriger vers un scénario de croissance maîtrisé, privilégiant le renouvellement urbain. Dans cette logique, la réceptivité du territoire a été évaluée (Cf. chapitre ci-avant) afin d'identifier l'ensemble du potentiel foncier mobilisable et de ne pas grignoter les surfaces agricoles de la commune.

Dans ce contexte, aucun besoin foncier supplémentaire n'a été identifié (zone naturelle ou agricole dans le POS en révision).

1.3.8. Les besoins en matière d'environnement et de paysage

Le scénario retenu de développement maîtrisé laisse une grande place au renouvellement urbain et à la densification du tissu existant qui ne doit pas aller contre la préservation des paysages urbains et naturels identitaires. Aussi, les besoins en matière d'environnement et de paysage sont d'autant plus importants à considérer :

- Préserver le patrimoine architectural et historique qui constitue une richesse paysagère d'importance de toute pression urbaine,
- Préserver les réservoirs de biodiversité comme la forêt des Vallières de toute pression urbaine et restaurer les continuités écologiques grâce à un travail fin sur les échanges entre la trame verte remarquable et la trame verte primaire (urbaine),
- Requalifier les franges urbaines paysagères et assurer leur préservation,
- Prendre en compte les cônes de vue sur le centre ville et préserver les perspectives visuelles sur le plateau agricole,
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif,
- Préserver les habitants des risques et des nuisances.

2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».*

Il *« 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 ».*

Les enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et le choix d'un scénario de croissance maîtrisée au regard de l'analyse des besoins ont permis à la commune de s'arrêter sur trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire à l'aune du PLU, à savoir :

- **Une ville dynamique dans le cœur urbain de Marne-et-Gondoire ;**
- **Une ville solidaire, des liens renoués entre les quartiers ;**
- **Une ville durable, l'environnement au cœur du projet.**

L'engagement autour de ces objectifs est ensuite traduit dans le règlement qui permet la mise en œuvre du projet politique de façon concrète, sur le territoire.

Les choix retenus dans le PADD « respectent les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national » (article R126-2-1 du code de l'urbanisme).

Politique énergétique et lutte contre le réchauffement climatique :

- **Le protocole de Kyoto** (2005) : signé et ratifié par la France, il s'agit de réduire les émissions de GES au niveau mondial pour atteindre un niveau inférieur aux émissions de 1990
- **Le facteur 4** (loi de juillet 2005) : traduction française du protocole de Kyoto, un objectif de réduction par 4 des émissions de GES d'ici 2050
- **Le paquet énergie-climat** : accord européen de 2008 qui fixe l'objectif des 3 fois 20 % pour 2020 (efficacité énergétique, réduction des GES, énergies renouvelables). Pour la France, un objectif de -14% des GES
- **Les lois Grenelle de l'Environnement** : Réduire de 20 les émissions de GES, améliorer de 20% l'efficacité énergétique, porter la part d'énergie renouvelable à 23% de la consommation d'énergie finale, atteindre le facteur 4 à l'horizon 2030.

En accord avec ces politiques et engagements nationaux pour la lutte contre le réchauffement climatique et la limitation des gaz à effet de serre, le PADD de Thorigny à pour objectif de « Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et la consommation énergétique ». Pour cela, outre la question de l'intensification urbaine des constructions, le PADD à la volonté d' « Améliorer la performance énergétique du bâti ancien, et viser la performance énergétique des constructions » neuves. Les axes d'action sont l'isolation thermique, l'étanchéité à l'air, l'orientation des constructions, l'utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau

Préservation et protection des ressources, de la biodiversité et des espaces naturels :

- **La Directive Cadre Européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (DCE 2000/60/CE)**, adoptée le 23 octobre 2000. Elle fixe pour 2015 des objectifs de bonne qualité des masses d'eau ayant pour principal but l'obtention d'un bon état écologique des masses d'eaux superficielles, souterraines, naturelles, modifiées ou artificielles.

- La loi dite « Grenelle 1 » du 3 août 2009 s'engage à « Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».

Pour répondre à ces lois, le PLU de Thorigny fixe dans son PADD les objectifs de :
- « Cultiver un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels ». Pour cela, le PLU entant proscrire l'étalement urbain en dehors des espaces identifiés comme prioritaires pour le développement du territoire,
- « Mettre en résonance les trames verte et bleue pour structurer l'identité de Thorigny-sur-Marne et renforcer la qualité du cadre de vie » en renforçant les TVB et en ouvrant les espaces naturels à la population.

2.1. Une ville dynamique dans le cœur urbain de Marne-et-Gondoire

Cet axe présente les principaux objectifs de développement de la ville pour lesquels les enjeux dépassent le cadre communal (grands enjeux d'agglomération et réponses en termes d'emplois, d'habitat, de transports…). Il permet d'affirmer sa position au sein du cœur urbain historique de Marne et Gondoire, dans le territoire du SCoT Marne, Brosse et Gondoire, et de mettre en avant une situation stratégique dans un secteur en renouvellement urbain, relativement bien desservi en transports collectifs.

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

Améliorer les franchissements de la Marne et de la voie ferrée en limite sud de la ville

Pour renforcer sa position au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) et développer les connexions intercommunales entre le nord et le sud, la ville de Thorigny-sur-Marne doit impérativement lancer des réflexions sur les possibilités d'amélioration de franchissement de la Marne et de la voie ferrée du Transilien Est qui longe le cours d'eau. Il s'agit d'un des enjeux majeurs de désenclavement de la commune et partant, de meilleure accessibilité du nord du territoire de la CAMG. Aujourd'hui, le seul point de franchissement de la Marne qui se trouve à Thorigny-sur-Marne se situe au niveau du pont Manoury (continuité du pont en X, infrastructure située sur la commune de Pomponne) pour lequel une réflexion de fond doit être menée. Il est en effet essentiel de pouvoir en améliorer les accès et d'en sécuriser les abords qui sont dangereux aussi bien pour les modes doux que pour les voitures, comme cela a déjà été initié dans le cadre des travaux du Pôle Gare Lagny-Thorigny. En inscrivant cette question dans le PADD, la municipalité pourra engager le plus en amont possible la mobilisation des acteurs concernés et compétents en la matière.

La valorisation du franchissement souterrain de la voie ferrée au niveau de la rue Cornillot est également un enjeu de taille pour le désenclavement de la commune, et fera partie intégrante du projet de réaménagement du pôle gare.

Au-delà de l'amélioration de la desserte du territoire communal et intercommunal, la question du franchissement de la voie ferrée met aussi en avant la question de la réappropriation des bords de Marne par les habitants de Thorigny, notamment dans toute la partie est de la commune.

Faire du pôle gare un nœud multimodal d'envergure intercommunale

Dans le cadre du PDUIF et du PLD du secteur III de Marne la Vallée, le renforcement de la multimodalité représente un enjeu important à l'échelle de la Région et de la CAMG. L'existence d'une gare du Transilien Est sur le territoire de la commune doit permettre à Thorigny-sur-Marne de s'y appuyer pour développer un centre multimodal (ferré, bus, vélos, parking-relais) afin d'accroître la desserte communale et intercommunale. C'est pourquoi le réaménagement de ce nœud de communication doit être mis à profit, particulièrement dans la perspective d'une amélioration de l'accessibilité et de la sécurité du pont en X, situé dans le même secteur. Un tel projet sera l'occasion idéale de valoriser cette entrée de ville de Thorigny, améliorant ainsi son image et de développer des projets urbains denses et qualitatifs.

Renouveler la desserte en transport en commun

La position idéale dont jouit la commune de Thorigny-sur-Marne, située à peine à 28 km du cœur de l'agglomération parisienne, exerce une pression forte sur le pôle gare de la ville, relié à la ligne Transilien Est qui compte 7 000 entrants chaque jour. Optimiser les rabattements en bus vers celle-ci est donc un enjeu important pour la commune. L'émergence d'un futur pôle multimodal au niveau de la gare offrira un terrain favorable au développement d'un réseau de bus intercommunal plus performant, s'appuyant notamment sur un TCSP et répondant ainsi aux préconisations émise dans le PLD (au sujet de l'amélioration du réseau de bus urbain Pep's). Le renouvellement de la desserte en transport en commun s'appuiera également sur la réflexion partagée que devront porter les communes de la CAMG concernant la mise en place d'une ligne structurante nord-sud (liaison vers Carnetin-Jablines).

Orchestrer une large requalification du réseau de voirie

Les opérations de renouvellement urbain que va connaître Thorigny-sur-Marne seront l'occasion pour la ville d'amorcer un plan de requalification de son réseau de voirie. En effet, la révision de ce dernier représente un enjeu majeur de revalorisation des espaces publics et donc de l'image de la commune. Cette orientation participe également de la mise en conformité avec le PLD. On peut identifier trois niveaux d'objectifs :

- Organiser un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de transport, qui sera source de sécurisation des voies les plus accidentogènes, d'amélioration du confort des différents usagers (particulièrement piétons et cyclistes) et de progression de la performance des transports collectifs (TCSP ou BHNS – Bus à Haut Niveau de Service, qui bénéficie d'un site propre de circulation et dont la fréquence de passage améliore son efficacité, se rapprochant de celle d'un tramway, pour un coût beaucoup moins élevé) ;

- Améliorer la qualité des espaces publics en rendant aux RD 418 et RD 105b des caractéristiques plus urbaines. Cette action permettra de réduire les effets de coupures qu'induisent de telles infrastructures lorsqu'elles sont implantées en milieu urbain.

- Inciter à l'usage des modes doux, particulièrement pour les déplacements internes à la CAMG. Ceux-là s'appuieront sur un maillage de liaisons douces nouvellement crée qui permettra l'utilisation continue de la radiale nord-sud (RD 418) et des berges de Marne.

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

Afin de réaffirmer l'existence de la Marne au sein de la commune de Thorigny-sur-Marne, la mise en place d'un réseau de transport fluvial, de personnes et de marchandises, peut être envisagée. Ce réseau aurait un double intérêt : d'une part, remettre la Marne au cœur de la vie Thorignienne ; d'autre part, proposer un mode de transport alternatif à l'usage de la voiture particulière et beaucoup moins consommateur d'énergies fossiles que cette dernière. Il pourrait être un puissant

atout dans les déplacements internes à la commune et une façon intéressante de découvrir la ville et de mettre en valeur son patrimoine naturel et paysager.

A une échelle plus large, un tel réseau serait l'occasion de créer des liaisons fluviales intercommunales et, par la même, de repositionner la commune au cœur des villes bordées par la Marne et appartenant aux différents secteurs de Marne-la-Vallée.

2.1.2. Renforcer l'offre résidentielle de la ville en développant des logements accessibles à tous

Etoffer l'offre du parc de logements pour en améliorer l'attractivité et en garantir l'accès à tous

Alors même que la ville est très attractive, son solde migratoire est négatif et sa démographie ne se stabilise que grâce à l'apport dynamique de son solde naturel. Cette situation s'explique en partie par un déséquilibre structurel de l'offre en logements sur le territoire communal qui est du à des carences en petits logements (dans un contexte pourtant généralisé à l'échelle de l'Ile-de-France de décohabitation des ménages), à des lacunes en termes d'offre de logements sociaux et à la quasi absence de logements pour les publics spécifiques. Il est donc nécessaire, conformément aux objectifs fixés par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire,et le PLH de Marne et Gondoire, de diversifier l'offre de logements, afin de permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire de la commune de Thorigny-sur-Marne et de renforcer la mixité sociale dans les secteurs d'habitat. Trois axes d'intervention ont ainsi été identifiés :

- Augmenter le nombre de logements sociaux (30% minimum dans les nouveaux projets) qui ne représentent aujourd'hui que 18% de l'ensemble du parc de logement thorignien, quand bien même la loi SRU oblige d'atteindre le seuil minimal de 20% ;

- Améliorer l'offre locative, notamment par la construction de petits logements, très peu représentés sur le territoire communal et pourtant très recherchés ;

- Répondre aux besoins des publics spécifiques : particulièrement les personnes âgées isolées (sous la forme d'une résidence intergénérationnelle notamment) et les personnes en situation d'urgence sociale.

Garantir un développement urbain durable

Pour pérenniser une offre attractive, la qualité des espaces publics sera primordiale, notamment dans les franges urbaines de la ville qui doivent faire l'objet d'aménagements durables afin de faciliter les interactions entre les citadins et les espaces naturels et de garantir la consolidation des fronts urbains, inscrits en tant que fronts urbains d'intérêt régional au SDRIF.

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

Amorcer le rééquilibrage nord-sud des activités économiques et développer le nombre d'emplois

Un tel rééquilibrage doit s'opérer aux deux échelles, communale et intercommunale. En effet, on remarque un réel déséquilibre nord-sud dans le poids économique de la commune et de la CAMG. A l'heure actuelle, la ZAE des Vallières et la ZAE des Cerisiers accueillent des activités économiques dans le nord du territoire, d'où l'importance de la programmation du plateau des Vallières (tranches 2 et 3 de l'ex-ZAC) dans la zone qui jouxte la ZAE au sud. Ces deux programmes permettront de répondre en partie aux besoins de la commune en termes d'emplois.

Le rééquilibrage nord-sud de l'appareil commercial communal

Le déplacement du supermarché du 197, rue de Claye dans le secteur des Vallières et sa requalification en centre commercial permettront de réduire les reports de flux commerciaux des habitants du nord de la ville vers le pôle gare et le centre ancien, situés au sud. Cette nouvelle centralité commerciale sera le cœur d'un futur pôle de vie au nord de la commune et permettra de renforcer la diversité des fonctions urbaines dans ce secteur de Thorigny-sur-Marne, quasi exclusivement résidentiel.

Assurer un développement économique durable et respectueux de l'environnement

Opérer le rééquilibrage des fonctions économiques et commerciales sur le nord de la commune représente une bonne opportunité d'atteindre la performance environnementale des zones commerciales et d'activités, qu'elles soient existantes ou en projet. Par exemple, la requalification de la ZAE des Cerisiers permettra d'améliorer son intégration paysagère et d'y densifier les emplois. Le secteur de projet située sur la tranche 2 de l'ex-ZAC des Vallières, situé en entrée de ville devra bénéficier d'une insertion réussie dans le paysage, par le traitement soigné de ses abords. Elle sera également conçue de manière à atteindre la performance environnementale. La hausse des activités dans cette partie du territoire va générer une augmentation des déplacements. Il faudra donc élargir l'offre en transport en commun (desserte à 5 minutes à pied) et proposer plusieurs liaisons douces afin de ne pas accroître l'utilisation de la voiture particulière dans les déplacements domicile-travail, qu'un tel développement pourrait induire.

2.2. Une Ville solidaire, des liens renoués entre les quartiers

Comme cela a été soulevé à plusieurs reprises dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, les caractéristiques urbaines et paysagères thorigniennes, font de ce territoire un espace très agréable à vivre. Le PADD vient affirmer ce constat et créer les conditions de maximisation de l'attractivité de Thorigny-sur-Marne, notamment par un développement urbain maîtrisé, qui met en avant la proximité, les liens inter-quartiers et le renforcement des centralités commerciales.

2.2.1. Organiser le développement urbain autour de centralités de vie agréables et renforcées

Optimiser la mixité fonctionnelle

Afin de conserver un cadre de vie agréable Thorigny-sur-Marne doit favoriser une certaine mixité fonctionnelle (commerce, habitat, équipement) à l'échelle des quartiers afin de :

- Privilégier la densification des espaces bâtis et ainsi de préserver la part des espaces naturels et agricoles dans l'occupation des sols, qui contribuent à améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Créer les conditions d'une vie locale de qualité qui incite à réduire les déplacements motorisés.

Des équipements moteurs de la vie locale et créateurs de proximité

Dans la perspective de pouvoir répondre aux besoins en logements de la population communale tout en n'introduisant pas de déséquilibres nouveaux dans l'organisation quotidienne urbaine, les futurs projets urbains doivent pouvoir anticiper la réalisation d'équipements de proximité et les

ajuster en fonction des besoins des nouveaux habitants, améliorant ainsi l'offre scolaire et de la petite enfance, parfois limitée sur la commune.

A l'instar des nouvelles opérations, les quartiers existants doivent contribuer à l'amélioration de la structure communale en équipements, notamment par l'optimisation des équipements existants et le renforcement de leur rayonnement à l'échelle de la ville. L'accent est mis particulièrement sur les équipements sportifs, culturels et scolaires dont le périmètre d'attractivité est souvent d'échelle communale, parfois communautaire, comme le Lycée Professionnel Auguste Perdonnet qui draine de nombreux élèves des communes avoisinantes.

Modes doux et image positive

Faire émerger une vie locale agréable signifie également de garantir l'accessibilité des équipements, pôles générateurs de déplacements, par le biais des modes de transport doux et transports collectifs efficaces. Ces équipements doivent ainsi bénéficier d'aires de stationnements, pour les vélos notamment, qui amélioreront encore l'accessibilité et l'image des équipements publics de Thorigny-sur-Marne. Par ailleurs, afin de rendre attractifs les modes doux et de valoriser les bienfaits de la proximité urbaine, l'image des quartiers doit être valorisée par le renforcement de la signalétique, qui témoignera de lieux agréables à vivre.

2.2.2. Renforcer l'unité du territoire par le développement des échanges entre les différents quartiers

Organiser la mixité sociale

Les nouveaux projets de production urbaine tout comme les projets de renouvellement urbain doivent faciliter les relations entre les quartiers et renforcer ainsi la mixité sociale. Ces opérations s'adressent prioritairement aux personnes en difficultés, aux personnes seules et aux personnes âgées et sont une opportunité d'implanter des antennes du récent centre socioculturel itinérant et de la résidence intergénérationnelle. Cette mixité sociale s'appuie également sur des espaces de vie et de rencontres de qualité et qui ne soient pas exclusifs d'une catégorie sociale ou d'âge.

Promouvoir les liaisons douces pour les déplacements internes à Thorigny-sur-Marne

Favoriser les relations inter-quartiers signifie également de promouvoir fortement l'utilisation des modes doux. Cette orientation s'articule notamment autour de trois axes majeurs :

- S'appuyer sur le schéma directeur des liaisons douces de Marne-et-Gondoire qui sera un levier puissant de densification du maillage de liaisons douces existant, lequel conditionnera l'efficacité des interrelations entre les différents quartiers ;

- Renforcer de manière prioritaire le réseau de liaisons douces qui relie le pôle gare aux quartiers d'habitat les plus denses ou en projet (centre ancien, rue de Claye, Cerisiers, Sauvières, Gallieni…) qui représente le plus grand potentiel d'augmentation de l'utilisation des modes doux. En effet, le secteur de la gare est celui qui pâtit le plus aujourd'hui de la saturation des axes routiers majeurs de Thorigny-sur-Marne, supportant les flux de véhicules motorisés les plus importants à l'échelle de la commune ;

- Alléger le réseau routier en encourageant les modes doux pour les déplacements domicile-école, qui par définition suivent des trajets courts, à l'instar de la mise en place d'un réseau de pédibus dans le centre-ville. La mise en place d'un réseau de pédibus est à envisager par exemple.

Améliorer les conditions de stationnement

Cette préconisation est particulièrement importante au niveau du pôle gare dont la saturation routière est aggravée par des problèmes récurrents de stationnement « sauvage » de la part des chalands et des salariés. Cela peut se faire au travers, par exemple, d'une amélioration de l'offre

dans les parkings relais existants. Cette réflexion pourra être poursuivie dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des bords de Marne à moyen et long termes.

Une adaptation des normes de stationnement résidentiel doit aussi être lancée afin de le rendre plus efficace et de créer une clarification de l'usage des espaces publics.

2.2.3. Assurer la préservation et l'équilibre des centralités commerciales existantes

Valoriser la centralité commerciale du pôle gare

Pôle d'attractivité majeur de la commune, le pôle gare doit pouvoir s'appuyer sur sa structure commerciale existante pour renforcer cette position. En effet, il existe aujourd'hui de fortes potentialités de développement qualitatif des commerces de ce secteur. Nœud intermodal à l'échelle intercommunale, le pôle gare représente un enjeu important pour l'image de la ville, pour laquelle il peut être un relais efficace. Afin de rendre cet espace plus attractif encore, la revalorisation des abords de la gare permet l'amélioration des conditions de circulations, arrivées aujourd'hui à saturation, particulièrement aux heures de pointe. Renforcer cette centralité commerciale signifie également d'y affirmer la place du piéton et de réaménager les espaces publics afin de les rendre plus agréables et confortables. Cela permet en outre de donner plus de lisibilité à cette entité commerciale et d'en améliorer la cohérence d'ensemble. Faciliter les liaisons entre les commerces situés de part et d'autre de la voie ferré participe de la même logique.

Consolider l'offre commerciale du centre ancien

Le centre ancien, qui reste le pôle commercial principal, doit mettre en valeur ses atouts traditionnels et de proximité. Il s'agit ici d'uniformiser l'identité et la visibilité commerciale du centre ville qui pâtit du manque de cohérence entre le cœur commercial du secteur et les commerces, répartis de manière diffuse dans les alentours. Cette intervention doit servir également de levier à la mise en place d'une mixité des fonctions urbaines plus importante dans ce secteur.

Créer une centralité commerciale au nord de la commune

Afin de rééquilibrer la répartition des équipements commerciaux sur la commune, de favoriser les déplacements de proximité et de créer les conditions d'une vie locale de quartier agréable, Thorigny-sur-Marne doit générer une offre commerciale au nord de son territoire, aujourd'hui peu équipé en la matière. Le secteur anciennement tranche 2 de la ZAC des Vallières doit permettre ce rééquilibrage, qui conditionnera en partie la réussite des opérations de développement urbain prévues au nord de la commune (tranche 3) et qui favorisera le maintien et la densification du nombre d'emplois dans la ZAE existante des Vallières et dans la ZAE des Cerisiers.

2.2.4. Permettre les interactions entre espaces urbains et patrimoine naturel et bâti remarquables

Favoriser la réappropriation des espaces naturels par les habitants

La commune de Thorigny-sur-Marne bénéficie sur son territoire et à proximité immédiate de celui-ci d'un patrimoine naturel important et de qualité. On pense notamment aux bords de Marne, à l'Aqueduc de la Dhuis, à la forêt des Vallières, etc. Or, même si une liaison douce a été aménagée de façon qualitative entre Dampmart et Montfermeil, ce patrimoine est largement sous exploité aujourd'hui.

Il s'agit dès lors d'inciter à la (re)découverte de celui-ci par les habitants et de les y sensibiliser, participant ainsi d'un triple enjeu:

- Protéger ces espaces en développant dans le PLU des outils de préservation foncière, de classement des espaces et de réglementation de l'usage des sols ;

- Faire émerger des lieux d'échanges entre les habitants et affirmer le rôle de ces espaces comme lieux de respiration ;

- Accentuer la sensibilisation des habitants vis-à-vis de ces espaces protégés, souvent refuges d'une biodiversité importante et faire prendre conscience du fait que ces espaces constituent un patrimoine commun qu'il faut préserver en soutenant les initiatives des acteurs compétents

Mettre en valeur le patrimoine bâti et le faire connaître aux habitants

Thorigny-sur-Marne compte de nombreuses bâtisses anciennes, derniers témoins de l'histoire de la commune. Pourtant, elles sont relativement méconnues. Il est question alors de protéger ce patrimoine bâti pittoresque (villas historiques, architecture traditionnelle) et d'en permettre une meilleure connaissance par les habitants, en en faisant un porteur d'identité commune et partagée à l'échelle de la ville (conformément à la définition du développement durable, au titre de l'article L121.10 du code de l'urbanisme).

Valoriser le traitement des franges urbaines

Afin de favoriser les interpénétrations entre espaces bâtis et naturels, doit être mis en œuvre un traitement qualitatif des franges d'urbanisation qui permettra :

- De limiter les conflits d'usages entre les activités agricoles et urbaines (plateau des Vallières, autour des rus de l'Armoin et du Bouillon) et ainsi de pérenniser le front urbain sans risque qu'il déborde sur les espaces agricoles et naturels ;

- La réappropriation des espaces naturels et agricoles par les habitants par des actions de pédagogie et de découverte ;

- De répondre ainsi à un des enjeux prioritaires du SCoT qui est de participer à la protection de l'activité agricole dans le cadre notamment de l'instauration d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP), déjà amorcé par la CAMG.

2.3. Une ville durable, l'environnement au cœur du projet

Cet axe permet un maintien de la qualité du cadre de vie de Thorigny-sur-Marne mais aussi une valorisation de la richesse environnementale du site. Ces deux aspects sont des moteurs puissants de développement de l'attractivité du territoire. L'interaction entre espaces urbains et naturels ou agricoles est très forte sur le territoire communal, il s'agit donc d'y garantir un équilibre harmonieux et ce à trois niveaux : du point de vue de la richesse paysagère qu'il induit et donc des activités qu'il permet (de loisirs et de détente) ; du point de vue de la préservation des espaces naturels et agricoles et à ce titre du maintien des activités agricoles sur le site ; enfin du point de vue de la gestion des risques et de leurs conséquences associées.

2.3.1. Cultiver un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels

Contenir l'étalement urbain

La production urbaine ne peut se faire en dehors des secteurs identifiés comme prioritaires pour le développement du territoire du SCoT. A Thorigny-sur-Marne, seul le plateau des Vallières (périmètre de l'ex-ZAC) a été identifiée comme telle. De telles prescriptions sont la garantie du maintien d'une Surface Agricole Utile (SAU) au sein du territoire communal et de la pérennisation de l'activité

agricole. Aussi, la commune a fait le choix d'une urbanisation basée, en priorité sur le renouvellement urbain, comme mentionné dans l'axe 1 du PADD.

Soutenir le maintien des espaces agricoles

Afin de pérenniser les espaces agricoles, la commune participe à la mise en œuvre du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Périurbains de Marne-et-Gondoire, outil de soutien à l'agriculture locale. Non seulement le SDRIF a identifié les franges agricoles de la commune comme limite d'un front urbain d'intérêt régional, mais en plus ; le maintien de ces espaces assure une densification urbaine plus marquée et permet de limiter l'imperméabilisation des sols, qui est source d'aggravation de risques naturels (ruissellement, assèchement des nappes,etc…).

En outre, malgré l'absence d'agriculteurs sur la commune, les constructions agricoles dans les espaces cultivés doivent pouvoir continuer à être autorisées en anticipation des possibles volonté d'installation.

Enfin, les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) sont de bons leviers au maintien des espaces agricoles et naturels. Il en existe déjà deux sur le territoire de la commune (PRIF de l'Aqueduc de la Dhuis et PRIF de la Forêt Régionale des Vallières). Un troisième est actuellement en projet, il s'agit de celui des Boucles des Vallières, qui concerne le plateau agricole situé en limite est de la commune et qui fait le lien entre sa partie urbaine et la forêt régionale des Vallières. Cet outil qui permet, par le biais de mécanismes de préemption de reconquérir des espaces agricoles dégradés, doit être soutenu.

Préserver les espaces boisés

La forêt des Vallières, dont une partie est déjà classée Natura 2000, fait également l'objet d'un inventaire au titre des ZNIEFF (de type I). Sont concernés également les bois de Luzancy et de Chaalis, inventoriées en ZNIEFF de type II. Sans portée réglementaire, les ZNIEFF sont avant tout des outils d'aide à la décision et permettent d'avoir une meilleure connaissance des milieux naturels. Pour Thorigny-sur-Marne, c'est une opportunité de pouvoir mettre en valeur son patrimoine naturel et de biodiversité. Ces actions permettent de prévenir toute activités humaines qui seraient préjudiciables à cette forêt tout en préservant des espaces naturels de qualité, qui soient accessibles aux habitants. L'enjeu ici est de pouvoir offrir à ces derniers des espaces de loisirs et de détente à proximité de leurs zones d'habitat.

Il est nécessaire d'assurer la qualité paysagère des espaces de franges, afin de faciliter les interpénétrations entre espaces urbanisés et espaces agricoles et/ou naturels tout en limitant les conflits d'usages et en figeant la limite du front urbain. Pour se faire, les nouvelles constructions devront bénéficier d'une intégration architecturale et paysagère de qualité ; seront également mis en place des espaces tampons (jardins partagés par exemple) qui offrent des transitions harmonieuses entre ces différents espaces et facilitent leur accessibilité par les habitants.

2.3.2. 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 et restaurer la trame bleue

Le réaménagement des berges de Marne est un enjeu important pour l'amélioration du cadre de vie de la commune, dans l'optique d'une réappropriation par les habitants. Cela sera un appui pour la réintégration de l'eau dans la ville, mise en cohérence avec les projets intercommunaux et régionaux.

Au-delà des aspects sociaux que cela représente, il y a aussi des enjeux forts de sauvegarde de la biodiversité en secteur périurbain, espaces où elle a souvent été fragilisée du fait de l'étalement urbain et des activités humaines non compatibles avec la sensibilité du milieu. Ainsi, assurer des continuités écologiques répond à la fois aux attentes des habitants (espaces de loisirs, de détente,

de promenade, de respiration) et aux impératifs de protection des espaces naturels sensibles en milieu périurbain.

De plus, renforcer la trame bleue de la commune est aussi un moyen d'affirmer son rôle et la place qui lui est faite dans le SCoT.

Affirmer la continuité verte de l'Aqueduc de la Dhuis

L'Aqueduc de la Dhuis est encore très méconnu des populations locales, pourtant il est le support d'un sentier de balade d'échelle et d'importance régionales, puisqu'il relie plusieurs villes de l'Aisne à Paris. Il a également fait l'objet d'un aménagement en voie douce entre Dampmart et Montfermeil. Il est donc en soit un corridor vert existant qui gagnerait à être préservé, devenant ainsi un vecteur identitaire fort à l'échelle communale et intercommunale.

Appuyer le réseau des trames verte et bleue sur la forêt des Vallières

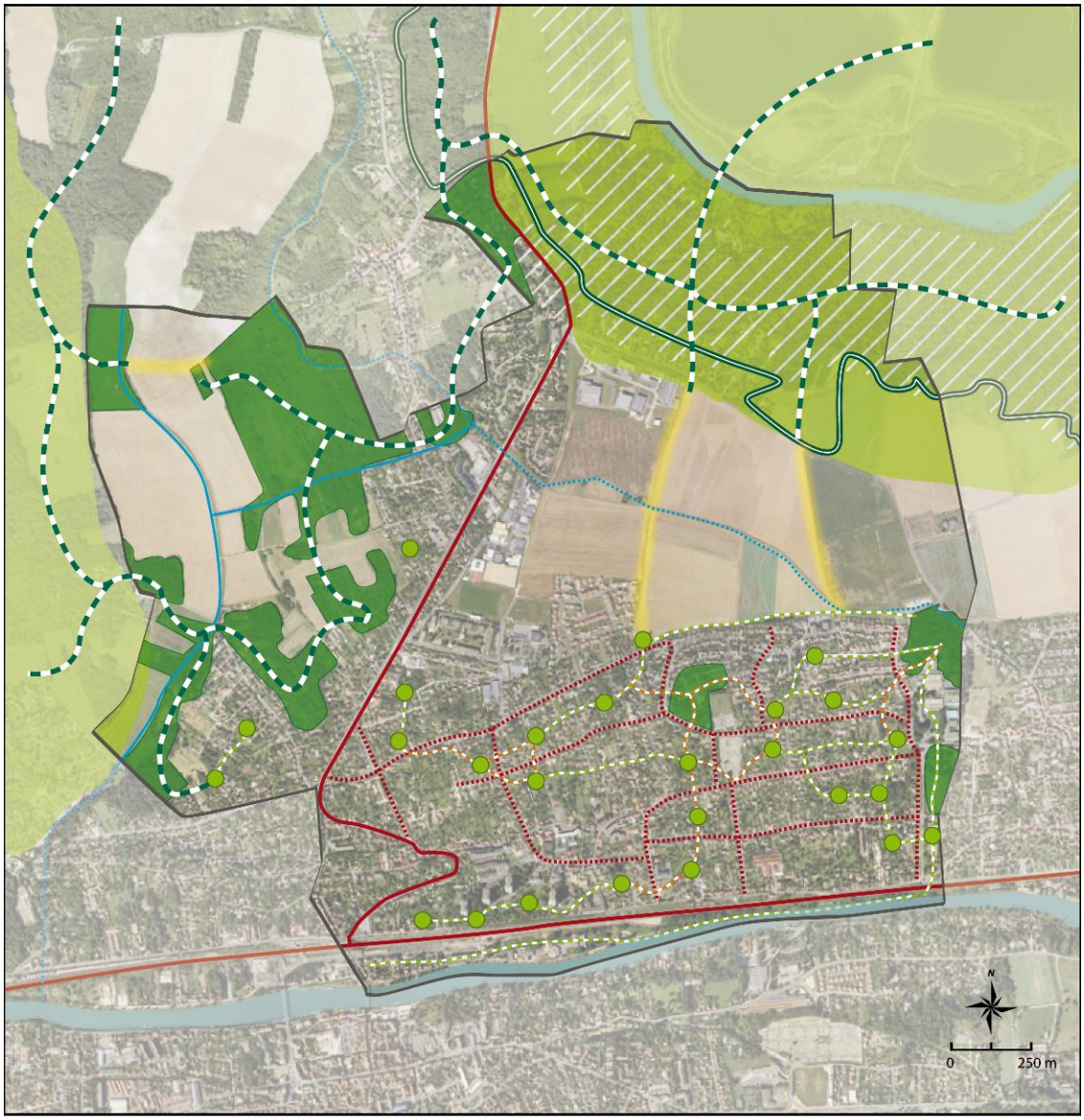
La forêt des Vallières, au caractère remarquable, doit pouvoir être plus accessible au public. Améliorer ses accès est donc un enjeu important. Permettre l'augmentation de la fréquentation du site ne doit cependant pas faire oublier que cette zone est soumise à un risque d'effondrement de carrières et doit donc être plus entretenue encore.

Cet espace pourrait servir de base pour les corridors écologiques imaginés plus avant, zone d'abri et de refuge pour un certain nombre d'espèce faunistique. Tout comme pour les trames verte et bleue, la préservation de la forêt des Vallières représente un enjeu de protection de la biodiversité.

Dès lors, développer et préserver les connexions entre le nord et le sud de la commune, entre la forêt des Vallières et la Marne, nécessite que des couloirs de déplacement des espèces soient mis en place, tant en zone agricole que dans le tissu urbain. Ainsi, la protection de la trame verte urbaine est primordiale, notamment dans le domaine privé.

Trame verte prioritaire

Citadia - PLU de Thorigny-sur-Marne - Septembre 2011



- Limite de la zone NATURA 2000
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2
- Espace naturel d'intérêt
- Ensemble vert privé ou public
- Réseau hydrographique
- Réseau hydrographique enterré
- Coupure majeure d'urbanisation
- Coupure mineure d'urbanisation
- Trame verte remarquable
- Trame verte urbaine primaire
- Trame verte urbaine secondaire

2.3.3. Valoriser les paysages aux multiples facettes, garants de l'image thorignienne

Les entrées de ville, porteuses de l'identité thorignienne

Les entrées de ville véhiculent parfois à elles seules l'identité d'une commune. Il est donc essentiel de les valoriser car elles sont porteuses de l'image du territoire. A Thorigny-sur-Marne, on retrouve deux cas de figures :

- Les entrées de ville déjà bien traitées, qu'il faut songer à maintenir en l'état voire à améliorer. On pense par exemple à celle en limite de Carnetin (rue des Combeaux). La présence d'espaces boisés est un atout pour la qualité de cette entrée de ville. L'opération de réaménagement du 197 rue de Claye sera l'occasion de la mettre en avant encore un peu plus, par la création de continuités boisées, au travers notamment de mail paysagers (cf. OAP 197 rue de Claye) ;

- Les entrées de villes peu qualitatives à valoriser, particulièrement celle en limite de Pomponne, via la RD 105b, qui ne présente pas de qualités urbaines remarquables et qui est pourtant l'entrée de ville principale, au niveau du pont en X. Le réaménagement du pôle gare est un levier intéressant de mise en valeur. Des règles en faveur d'une ambiance plus urbaine permettent également d'atteindre cet objectif.

Faire de la diversité des paysages thorigniens le cœur identitaire de la ville

La commune, située en zone périurbaine et juchée sur une butte comporte des prédispositions à la mise en valeur paysagère de son site. Non seulement elle présente une diversité de paysages et de types d'espaces (bâti et non bâti) du fait de sa situation en couronne francilienne extérieure, mais elle permet par son positionnement surélevé de valoriser cette diversité paysagère. Il s'agit dès lors de mettre à profit ces atouts par la création de perspectives visuelles, notamment à flanc de coteau, depuis les espaces urbanisés vers la Marne, et de mettre en valeur le patrimoine bâti par la création de percées visuelles depuis la forêt des Vallières. Cette question doit d'ailleurs être intégrée à tous les nouveaux projets, notamment celui du plateau des Vallières (périmètre de l'ex-ZAC).

Valoriser les espaces de transition

Cette diversité paysagère nécessite un traitement particulier des espaces de transition, particulièrement entre les grands espaces remarquables (coteaux urbanisés/coteaux boisés), qui facilite la lisibilité des ces grands ensembles paysagers.

2.3.4. Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et la consommation énergétique

Mettre la performance énergétique au cœur des projets urbains

Afin de limiter l'impact sur l'environnement mais aussi de réduire le risque de précarité énergétique pour les ménages les plus fragiles, deux types d'intervention doivent être envisagés :

- L'amélioration, d'une part, de la performance énergétique du bâti, en optimisant l'isolation thermique et l'étanchéité à l'air ;

- L'atteinte, d'autre part, de la haute performance énergétique des constructions neuves en réglementant l'orientation du bâti (OAP) et en permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

Améliorer la gestion des déchets

La multiplication des dépôts sauvages de déchets dans les espaces naturels doit mener à lancer des pistes de réflexions pour la mise en place d'un déchetterie au nord de la Marne. En effet, afin de préserver un cadre de vie agréable et de protéger les espaces naturels, souvent fragiles, cette question va devenir primordiale.

S'appuyer sur les secteurs de renouvellement urbain pour réduire l'impact environnemental de la ville

Plusieurs opérations de développement et de renouvellement urbains sont en projet sur le territoire de la commune. La ville doit se saisir de ces opportunités pour en faire des modèles de gestion environnementale à l'échelle de Thorigny. Ces projets seront ainsi moteurs de :

- Déclinaison opérationnelle des objectifs du Plan Climat 77 ;
- D'intégration des principes de la gestion des eaux pluviales à la parcelle (toitures végétalisées par exemple) ;
- D'innovation dans les formes urbaines et d'amélioration de la qualité architecturale, par le biais notamment de l'augmentation des densités bâties.

2.3.5. Protéger les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances

Réduire l'impact des nuisances sonores

Celles-ci sont nombreuses dans le secteur du pôle gare et aux abords de la voie ferrée. Afin de garantir la tranquillité des riverains et de pérenniser le cadre de vie agréable de la commune, il faut prévoir, conformément à la réglementation, l'adaptation des règles de constructibilité dans ces zones et y viser, à terme, la haute performance acoustique des bâtiments (construction neuve et rénovation de l'ancien).

Anticiper les risques naturels

Le secteur prioritaire est celui des bords de Marne, visé par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, où il faut songer à refonder les règles de constructibilité. Non seulement cela permettra de préserver les bords de Marne et de garantir leur accès par les populations mais aussi d'éviter des risques de pertes humaines et financières.

Le risque de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles est aussi important sur le territoire et il devra être pris en compte, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement.

3. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

3.1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Thorigny-sur-Marne s'étend sur une superficie de 515ha. Le tableau ci-contre détaille les surfaces de chaque zone déterminées dans le PLU.

L'ensemble des zones urbaines représente 50,5% de la superficie du territoire communal et les zones à urbaniser en représentent 4,2%.

	Zone	Superficie (ha)	Part
Zones urbaines	Uo	28,8	5,6%
	Ut	86,1	16,7%
	Up	111,1	21,6%
	Uℓ	23,3	4,5%
	Ux	10,3	2,0%
Total zones urbaines		**259,5**	**50,5%**
Zone à urbaniser	1AUxc	6,5	1,3%
	2AU	14,6	2,9%
Total zone à urbaniser		**21,1**	**4,2%**
Zone agricole	A	48,7	9,4%
	Ap	58,4	11,3%
Total zone agricole		**107,1**	**20,7%**
Zones naturelles	N	110,8	21,6%
	Nd	8,3	1,6%
	Nh	1,1	0,2%
	Nc	6,3	1,2%
Total zones naturelles		**126,4**	**24,6%**
Total commune		**514,1**	**100%**

3.2. Principales caractéristiques des zones du Plan Local d'Urbanisme

Zone	Vocation et localisation	Caractéristiques
Uo	La **zone Uo** correspond à la zone urbaine centrale. Elle inclut le secteur de la gare et le centre ancien. Le tissu urbain y est le plus dense du territoire communal et est à optimiser. La zone Uo a une vocation mixte qui est affirmée dans le PLU.	Les constructions y sont, le plus souvent, implantées à l'alignement et en limites séparatives constituant ainsi un front urbain continu. Afin d'affirmer sa vocation mixte (habitat, commerces, services,…) et son attractivité, cette zone comprend également des inscriptions graphiques pour la protection des linéaires commerciaux. *Les règles définies dans cette zone permettent d'atteindre les densités minimales proposées dans le SCoT en cours d'élaboration, à savoir 80 à 120 logements par hectare en secteur d'influence de gare.*
Ut	La **zone Ut** est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) et de l'implantation des constructions (alignement ou recul) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services… La **zone Ut** a été conçue comme une zone de transition entre le centre ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Son tissu est évolutif. L'objectif est d'y favoriser une certaine densité et d'y privilégier l'habitat collectif et intermédiaire. Elle concerne : - la partie sud-est du territoire, au nord de la route de Dampmart et intègre le quartier Sauvières Gallieni qui constitue une centralité à créer, - les alentours de la rue Jean Jaurès, entre le centre ancien et le quartier des Cerisiers afin de reconnecter cet ensemble avec le reste de la ville, - les abords de la rue de Claye afin de rapprocher ce secteur à celui du pôle gare et d'améliorer la circulation sur cet axe structurant. La **zone Ut** est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les dispositions d'aménagement relative au secteur situé 197, Rue de Claye.	Les règles d'implantation en zone Ut sont assez souples (art. 6 et7) afin de permettre l'évolutivité du tissu bâti. Des règles viennent néanmoins encadrer la densification. Aussi les hauteurs maximales sont fixées à 12,5m ce qui permet bien d'assurer une transition entre la zone Uo (17m) et la zone Up (10m). Le coefficient minimal d'espaces verts est également règlementé à hauteur de 30%. *Les règles définies dans cette zone permettent d'atteindre les densités minimales proposées dans le SCoT en cours d'élaboration, à savoir 60 à 70 logements par hectare dans les « centralités de proximité ».*

Zone	Vocation et localisation	Caractéristiques
Up	La **zone Up** est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat pavillonnaire, plus récente et moyennement dense. Elle comprend le lotissement de la Bergerie dont le règlement a été maintenu conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.	L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions existantes (agrandissement) et de préserver les espaces de respiration, y compris les jardins privatifs dans ces zones de transition avec l'espace agricole. Les règles d'implantation sont assez souples pour permettre des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices de foncier que le modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle). L'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts garantissent le maintien d'espaces non urbanisés. *Les règles définies dans cette zone permettre d'atteindre les densités minimales proposées dans le SCoT en cours d'élaboration, à savoir 35 à 50 logements par hectare en secteur d'influence de gare.*
Uℓ	La **zone Uℓ** est une zone d'urbanisation ancienne, dont l'évolution doit être limitée du fait de sa situation en frange avec les espaces naturels et agricoles et de la présence de risques forts, en parallèle d'une insuffisance des réseaux. Elle se divise en 2 secteurs : - Uℓ1 : ce sous-secteur correspond à une zone d'urbanisation ancienne au potentiel de développement limité en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et est pour partie concerné par les zones orange et blanche du PPRNMT, - Uℓ2 : ce sous-secteur correspond à la reconnaissance de constructions existantes dans un secteur à risque élevé pour lequel l'urbanisation est figée (zone rouge PPRNMT). La zone Uℓ est en grande partie affectée par l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse qui constitue un risque et pour lesquels un Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains a été approuvé le 19/09/1997.	Les règles de la zone Uℓ sont très contraignantes et ce, dans le but de limiter le développement de l'urbanisation et d'assurer la sécurité des habitants. Ainsi, la bande constructible de 30m a été maintenue dans cette zone et les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 10m par rapport à l'axe de la voie. L'emprise au sol maximale autorisée est très limitée et le coefficient minimal d'espaces verts est le plus élevé de toutes les zones urbaines. En dépit de la création d'un sous-secteur Uℓ2 pour la zone rouge du PPRMT, les règles de constructions dans le PLU ne permettent que les extensions très limitées. Par ailleurs, le PPRMT s'impose au règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique.
Ux	La **zone Ux** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques qui a été conçue pour répondre aux enjeux de préservation des activités économiques et des emplois sur le territoire. Y sont	Les règles de la zone Ux s'inspirent de celles de l'ancien règlement de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée qui vont dans le sens de formes urbaines aérées (coefficient

Zone	Vocation et localisation	Caractéristiques
	principalement autorisées des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux. Elle correspond aux zones d'activités des Vallières et des Cerisiers pour lesquelles les règles de construction ont été uniformisées.	minimal d'espaces verts, espaces libres aménagés en espaces verts etc.) tout en permettant une certaine souplesse qui garantit l'évolutivité du tissu urbain (hauteurs, implantations…).
1AUxc	La **zone 1AUxc** est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'activités commerciales. Son urbanisation permettra de développer une centralité commerciale au nord de la commune, conformément aux objectifs du PADD. La zone 1AUxc est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les dispositions d'aménagement relative au secteur pôle commercial nord. Les règles de constructions imposées permettent la prise en compte de la qualité paysagère et naturelle du site.	Les règles de construction s'inspirent de celles de la zone Ux afin de permettre une continuité architecturale et dans la forme urbaine entre les ex tranche 1 et tranche 2 de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée. Des principes de traitement paysagers sont imposés en lien avec la zone agricole et figurent dans le règlement par le biais d'une trame « secteur jardin ». Par ailleurs l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient compléter ces prescriptions : végétalisation des abords du site, développement des liaisons douces etc.
2AU	La **zone 2AU** correspond aux parties du territoire pour lesquels d'importants projets sont à l'étude et qui nécessiteront le développement des réseaux dans des proportions encore méconnues. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification du PLU. La **zone 2AU** concerne : - les bords de Marne, - le secteur de la tranche 3, non urbanisée de l'ex ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée. La **zone 2AU** est en partie affectée par l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse qui constitue un risque et pour lesquels un Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains a été approuvé le 19/09/1997. La **zone 2AU** est en partie affectée par un risque inondation pour lequel un Plan de Prévention du Risque Inondation a été approuvé le 27/11/2009.	Les règles qui figurent dans le règlement des zones 2AU sont très succinctes. Seules les exhaussements de sol et installations techniques sont autorisées dans l'attente d'une modification du PLU qui permettra de détailler la réglementation en cohérence avec les futures principes d'aménagement de ces zones.
A	La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux	Seules les constructions en lien avec l'activité agricole y sont autorisées. En Ap, des règles plus contraignantes existent en termes de hauteur maximale des constructions afin de limiter les impacts paysagers

Zone	Vocation et localisation	Caractéristiques
	constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités. Cette zone comprend un **secteur Ap** dans lequel les règles permettent des constructions plus limitées en raison de son caractère paysager et de l'objectif de préservation des cônes de vue.	potentiels.
N	La **zone N** regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également 4 secteurs : - un **secteur Ndu** correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone urbaine ; - un **secteur Nda** correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone agricole ; - un **secteur Nh** correspondant aux constructions existantes en zone naturelle ; - un **secteur Nc** correspondant au camping, concerné par le risque naturel mouvement de terrain.	La zone naturelle comprend une zone N de protection stricte des milieux naturels où les possibilités de construction sont quasi nulles. Dans les différents secteurs, seules sont autorisées les constructions ou installations légères en lien direct avec la vocation de la zone.

3.3. Grands principes d'élaboration du zonage

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du PLU a été élaboré afin de répondre aux grands objectifs de la commune (*la justification de l'ensemble des articles du règlement de chacune des zones est détaillée dans le chapitre suivant*) :

- **Proscrire l'étalement urbain en dehors des espaces identifiés comme prioritaires pour le développement du territoire du SCoT** en maintenant la surface de la zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU.

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

    - ***Permettre la densification des secteurs stratégiques***, ce qui est permis par la création de la zone Uo qui relie le pôle gare au centre ancien et par la création de la zone Ut,

    - ***Désenclaver les cœurs d'îlots bénéficiant d'une situation centrale*** grâce à la suppression de la bande constructible et à des règles adaptées en zones Ut et Up,

    - ***Permettre la modernisation et l'intensification du tissu pavillonnaire*** grâce à des règles assouplies en zone Up,

    - ***Réfléchir à l'urbanisation du secteur de l'ex-ZAC des Vallières, tranche 3*** par l'intermédiaire d'une zone à urbaniser à moyen terme (2AU),

- **Organiser la mixité fonctionnelle** puisque celle-ci est permise dans la quasi-totalité des zones urbaines où il est possible de développer des activités commerciales, artisanales ou de bureaux à certaines conditions, et ainsi de favoriser le rapprochement emploi / habitat,

- **Renforcer l'unité du territoire et le développement des échanges entre les quartiers :** la zone Ut a été créée en ce sens. Elle permet d'anticiper l'évolution de la ville et l'intensification urbaine le long d'axes structurants pour la commune, qui permettent de relier les différents pôles de vie entre eux.

- **Assurer la préservation et l'équilibre des centralités commerciales** via la protection de linéaires commerciaux dans les secteurs les plus stratégiques, repérés sur la carte du PADD et la création d'un zonage spécifique pour la future zone commerciale nord.

- **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 des emplois*** grâce à l'évolution du règlement de la zone Ux,

    - ***Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions futures du secteur de l'ex tranche 2 de la ZAC des Vallières*** aujourd'hui supprimée grâce à la création de la zone 1AUXc et de l'OAP centralité commerciale nord,

- **Permettre les interactions entre espaces urbains et patrimoine naturel et bâti** grâce au choix d'un zonage qui permette la préservation du caractère aéré des zones pavillonnaires et des zones peu desservies par les réseaux en frange avec les espaces agricoles.

- **Valoriser le patrimoine bâti pittoresque** grâce à la protection des éléments architecturaux remarquables et identitaires.

- **Améliorer la qualité des entrées de ville** grâce à des règles favorisant l'évolution du tissu urbain en frange avec la commune de Dampmart au sud – est et avec la commune de Pomponne au sud – ouest.

- **Valoriser les points de vue** en permettant la création d'une zone agricole protégée dans les secteurs paysagers sensibles où la hauteur maximale des constructions autorisées est réduite par rapport à la zone A.

- **Identifier et protéger la trame verte,** qu'il s'agisse de grands espaces naturels remarquables tels que la forêt des Vallières ou d'espaces verts du quotidien comme les parcs, alignements d'arbres, jardins situés dans le tissu urbain ;

- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement** en :

    - Favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle via l'article 4 du règlement de chaque zone,

    - Incitant à la performance énergétique pour les constructions neuves, mais également pour les constructions existantes (possibilité d'isolation extérieure, extensions utilisant des matériaux durables, toitures terrasses végétalisées, autorisation des panneaux solaires).

3.4. Justification des règles retenues dans les zones urbaines

3.4.1. Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumis à des conditions particulières

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, Uℓ

Dans la mesure où les zones urbaines non spécialisées présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôts et leurs extensions / réhabilitations.

Il n'existe aucune ferme dans le tissu urbain existant des zones urbaines mixtes de Thorigny-sur-Marne. Les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles et forestières sont interdites car incompatibles avec la vocation prioritairement résidentielle de ces zones.

Les activités artisanales, commerciales et de bureaux sont autorisées car compatibles avec l'habitat. Néanmoins, à l'article 2, sont mentionnées certaines conditions concernant l'importance (surface hors œuvre nette) des activités artisanales. Ainsi, les constructions à vocation d'artisanat peuvent s'implanter ou s'étendre dans la limite de 200m² de SDP totale dans les zones urbaines mixtes Uo et Ut. Ce plafond est rehaussé à 300m² pour les constructions à vocation d'artisanat en zone Up, zone plus aérée et composée de logements individuels avec lesquels cette activité est plus compatible qu'en zone centrale. Ces dispositions visent à permettre l'implantation d'activités nécessaires aux commodités des habitants et à leurs emplois dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de risques.

La zone Uℓ comprend 2 secteurs distincts qui font l'objet de prescriptions différenciées aux articles 1 et 2. Le secteur Uℓ1 est une zone de constructibilité limitée du fait d'une desserte insuffisante en termes de réseaux et/ou de la présence d'un risque naturel important, c'est pourquoi les activités de bureaux n'y sont pas autorisées et les constructions des commerces et artisanat sont limitées à 150m² de SDP. En revanche, le secteur Uℓ2 est quasiment inconstructible car il correspond au périmètre de la zone rouge du PPRMT où seules les extensions très limitées sont autorisées, comme repris à l'article Uℓ2.2. Dans ce secteur à proximité de la forêt des Vallières, les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou agricole sont néanmoins autorisées sous réserves qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes (sauf secteur Uℓ2) sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons techniques et de raccordements aux réseaux. La reconstruction à l'identique est aussi autorisée sous condition (sauf secteur Uℓ2). Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à condition visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs est interdit dans toutes les zones urbaines mixtes du fait de son emprise importante sur le foncier. Il existe néanmoins un secteur spécifique de la zone naturelle au nord de la commune, où l'accueil de ces constructions et installations est autorisé et strictement règlementé, en lien avec la présence du camping autorisé par arrêté préfectoral du 10/10/1972.

En zones Uo, les changements de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif sont réglementés par des inscriptions graphiques sur le plan de zonage. Cette règle vise à maintenir ces activités sur des

linéaires continus dans le centre ancien et au niveau du pôle gare afin d'affirmer des centralités de vie dynamiques comme inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, il est également rappelé à l'article 1 des zones concernées par des éléments remarquables (Cf. justification des inscriptions graphiques), que les constructions sont extrêmement limitées dans les secteurs parcs et les secteurs jardins et interdites dans les Espaces Boisés Classés (Uo, Ut, Up, U*ℓ*).

Zone urbaine spécifique : Ux

Etant donné la vocation économique des zones d'activités économiques existantes des Cerisiers et des Vallières qui correspondent à la zone Ux, les constructions à usage d'habitation sont interdites sauf exception. Par ailleurs, les exploitations agricoles et de carrières sont susceptibles de perturber le fonctionnement des sous-secteurs, c'est pourquoi elles sont interdites. Les occupations du sol soumises à conditions particulières sont celles qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone, par exemple les constructions à usage d'habitat pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire dans cet objectif de bon fonctionnement. Sont aussi autorisées sous conditions les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des conditions de fréquentation de la zone (travaux de voirie, espaces verts, réseaux…).

3.4.2. Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, U*ℓ*

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

La commune de Thorigny-sur-Marne a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes :

- en réglementant la largeur minimale des voies nouvelles à 3,5m : cette règle a été rabaissée par rapport au Plan d'Occupation des Sols (8m) afin de faciliter les projets de reconquête des fonds de parcelle pour l'urbanisation et de ce d'autant qu'une largeur de 3,5m suffit pour assurer la sécurité des biens et des personnes dès lors que les autres conditions mentionnées ci-après sont respectées,

- en règlementant l'aire de manœuvre à l'extrémité des voies en impasse de manière à pouvoir faire demi-tour, y compris pour les engins de collecte des déchets

- en encadrant les conditions d'accès aux voies : les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

Toutefois, en zone U*ℓ*, la largeur minimale des voies nouvelles a été fixée à 6m tout comme la largeur minimale des accès et ce, dans le but d'assurer des conditions de desserte optimales de ces terrains situés dans des secteurs très contraints.

Zone urbaine spécifique : Ux

Les règles concernant l'article 3 de la zone Ux ont été définies suivant la même logique que pour les zones urbaines mixtes. En revanche, afin de tenir compte des gabarits importants des véhicules fréquentant les zones d'activités économiques types poids lourds et d'assurer la sécurité des usagers, la largeur minimale des bandes de roulement nouvelles a été fixée à 6m, soit 2mde plus que dans les zones urbaines mixtes fréquentées en grande majorité par des véhicules légers.

3.4.3. Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion réseaux.

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, U*ℓ*

Le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire afin d'assurer le minimum vital pour les nouvelles constructions.

En matière d'eaux usées, la commune de Thorigny-sur-Marne impose un raccordement au réseau dès lors qu'il existe. A défaut, il est précisé que les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dès lors qu'ils sont conformes au Service Public d'Assainissement Non Collectif afin d'encadrer au maximum ce type de dispositif. Cela concerne en premier lieu la zone U*ℓ* dont une grande partie n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

En matière d'eaux pluviales, leur rejet dans le réseau d'eaux usées est interdit. Cet article impose aussi des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales séparatifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la même logique de limitation des impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau et les réseaux techniques, la commune de Thorigny-sur-Marne impose dans cet article que toute construction ou installation nouvelle ne doive pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eau pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

L'infiltration des eaux dans le sol est privilégiée et incitée dans le règlement du PLU. Dans l'hypothèse où les conditions techniques ne le permettent pas, la commune prévoit dans cet article différentes solutions alternatives, qui doivent être justifiées.

En matière de déchets, les systèmes de stockage sont mutualisables, afin d'optimiser leur usage et d'encourager les bonnes pratiques. Afin de réduire l'impact paysager de ces équipements, il est précisé dans le règlement de l'article 4 de toutes les zones urbaines mixtes qu'ils doivent être intégrés au projet architectural pour toutes opérations de plus de 30 logements.

Zone urbaine spécifique : Ux

Les règles concernant la zone Ux sont les mêmes que pour les zones urbaines mixtes quant à la gestion de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales.

En matière de gestion des déchets, les aires de stockage doivent également être intégrées au projet architectural et mutualisables à l'échelle d'opérations d'aménagement d'ensemble. De plus, afin d'assurer la qualité paysagère des zones d'activités et d'interdire le dépôt d'encombrants dans des espaces non dédiés, il est précisé que les dépôts de résidus industriels à l'air libre sur les parcelles sont interdits et que les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises, tant en approvisionnement qu'en déchets doivent faire l'objet de protection visuelle et paysagère.

3.4.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU. Ce choix a été fait également afin de permettre aux ménages les plus modestes de développer des constructions sur des parcelles peu étendues et ainsi de favoriser la mixité sociale dans les quartiers, dès lors que les qualités du paysage urbain ne sont pas menacées et ce, grâce au respect des règles de gabarits formulées aux articles 6, 7, 9 et 10 du règlement de chacune des zones.

3.4.5. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up

- ***Dispositions générales***

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, elle a une influence importante sur la densité des constructions.

Le PLU de Thorigny-sur-Marne, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre d'un modèle urbain durable, en faveur de la ville compacte. Cet objectif se concrétise par une incitation à la densification en priorité de l'aire d'influence de la gare, en lien avec le centre ancien, à savoir la zone Uo. De façon dégressive et donc dans une moindre mesure, le renouvellement urbain et la densification raisonnée de la zone Ut, zone de transition, est encouragée au travers des règles d'urbanisme édictées. Enfin, dans la zone pavillonnaire, la densification est également permise tout en développant des règles qui viennent l'encadrer et assurer le maintien d'espaces de respiration sur chaque parcelle. C'est dans cette logique que les règles des articles 6, 7, 9, 10 et 13 qui traduisent le gabarit des constructions ont été fixées.

Tout d'abord, en ***zone Uo*** qui correspond à l'aire d'influence de la gare allant du pôle gare (des 2 côtes de la voie ferrée) jusqu'au centre ancien en passant par la rue Raymond Poincaré, la rue Cornillot, le bas de la rue de Claye et la rue Gambetta, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition est prise afin d'affirmer le caractère urbain du centre ville en favorisant les fronts urbains continus et par la même occasion une certaine densité d'occupation à l'avant de la parcelle.

Toutefois, dans cette zone, lorsque la voie présente une largeur inférieure à 8m, les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 4m par rapport à l'axe de la voie dans un souci d'ambiance paysagère et urbaine mais également de sécurité.

Des exceptions sont également autorisées sous forme de reculs ponctuels, pour des motifs d'animation architecturale de façades, ainsi que de l'espace public, mais aussi pour des motifs de continuité avec les bâtiments existants.

Par ailleurs, il est mentionné dans le règlement que lorsqu'il existe déjà un front urbain continu constitué d'une construction ou d'un mur de clôture le long des voies et emprises publiques, les constructions implantées en seconds rangs sont autorisées.

En ***zone Ut***, où la ville encourage le renouvellement urbain et souhaite permettre l'évolution du tissu urbain vers une ambiance plus urbaine, mais moindre qu'en zone optimisée, une souplesse est introduite puisque les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en recul

minimum de 5m. Cette souplesse des règles de l'article 6 est également justifiée au regard du caractère mixte de la zone Ut. Cette mixité concerne à la fois les formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, collectif) et les fonctions urbaines (habitat, équipements, services). La souplesse des règles d'implantation par rapport à la voirie et aux emprises publiques permet de conserver le caractère évolutif de la zone Ut entre la zone centrale dense et les quartiers pavillonnaires.

En ***zone pavillonnaire Up***, moins dense, la ville encourage l'évolution du bâti mais préserve l'ambiance urbaine traditionnelle de ces lieux. Aussi, le règlement du PLU impose une implantation en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle permet de préserver la bande de recul typique des quartiers d'habitat individuel thorignien une évolution du bâti en hauteur, en façade latérale ou à l'arrière de la construction, tout en respectant les dispositions des articles 7, 9, 10 et 13.

- ***Dispositions spécifiques***

En zone Uo, des dispositions spécifiques sont également prévues pour les services publics ou d'intérêt collectif. Ce type de construction peut s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette souplesse permet d'éviter une monotonie des façades et les effets de masse que peuvent produire certains choix d'implantation de ces constructions souvent imposantes.

Zone d'urbanisation limitée U*ℓ*

- ***Dispositions générales***

Dans cette zone, la bande constructible de 30m a été maintenue afin de limiter les possibilités de développement de l'urbanisation dans un secteur non suffisamment desservi par les réseaux. Aussi, les fonds de parcelle restent inconstructibles et permettent une gestion des eaux pluviales par infiltration. De plus, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 10m par rapport à l'axe de la voie, ce qui garantit des espaces libres suffisants pour la circulation et la sécurité ainsi qu'une ambiance urbaine et paysagère de qualité.

Dans **les zones urbaines à vocation dominante d'habitat**, lorsqu'il existe un mur en moellon aux qualités paysagères et patrimoniales remarquables (sous réserves de justifications), des implantations différentes peuvent être autorisées par rapport aux emprises publiques et aux voies, si elles permettent de prendre soin de cet élément bâti. Cette règle est adaptée à la présence d'éléments architecturaux remarquables à Thorigny-sur-Marne.

Zone urbaine spécifique : Ux

- ***Dispositions générales***

Dans la zone Ux, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle est prise afin de favoriser l'aération du tissu bâti dans les zones d'activités. Cette distance représente la moitié de la hauteur maximale autorisée pour les constructions dans la zone, à savoir 12m et cette règle permet donc d'éviter les effets de masse et des aménagements qualitatifs type ZAE des Vallières.

- ***Dispositions spécifiques***

Une règle spécifique concerne les constructions de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'implantation à l'alignement des voies est autorisée en sus de la possibilité de s'implanter

en maintenant une bande de recul de 6m. Cette règle permet plus de souplesse pour ces équipements pour lesquels les contraintes de construction sont parfois importantes et peuvent nécessiter des besoins spécifiques.

Disposition spécifique à toutes les zones urbaines à l'article 6

De manière générale, l'article 6 de toutes les zones urbaines prévoit la possibilité d'installer des dispositifs d'isolation thermique extérieure et des dispositifs d'énergie renouvelable dans la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ceci est possible sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade existante. Cette règle est prise afin de favoriser les dispositifs d'économie d'énergie sans desservir les possibilités de construction sur la parcelle.

3.4.6. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, Uℓ

Le PLU de Thorigny-sur-Marne, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre d'un modèle urbain durable, en faveur de la ville compacte. Cet objectif se concrétise par une incitation à la densification en priorité de l'aire d'influence de la gare, en lien avec le centre ancien, à savoir la zone Uo. De façon dégressive et donc dans une moindre mesure, le renouvellement urbain et la densification raisonnée de la zone Ut, zone de transition, est encouragée au travers des règles d'urbanisme édictées. Enfin, dans la zone pavillonnaire, la densification est également permise tout en développant des règles qui viennent l'encadrer et assurer le maintien d'espaces de respiration sur chaque parcelle. C'est dans cette logique que les règles des articles 6, 7, 9, 10 et 13 qui traduisent le gabarit des constructions ont été fixées.

Comme l'article 6, l'article 7 règlementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, il permet d'agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives.

Dans toutes les zones urbaines mixtes à l'exception de la zone Uℓ (*où les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30m*), l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été règlementée en 2 temps :

- les règles les plus souples qui concernent les constructions en front de rue et où la densification est prioritaire,

- les règles pour les constructions en seconds rangs (c'est-à-dire second rang et au-delà) plus contraignantes dans le double but de respecter l'intimité des habitants qui pourraient avoir des limites parcellaires donnant sur ces espaces désormais constructibles et afin de préserver des espaces verts plus importants sur les parcelles, qui constituent des espaces de respiration et d'infiltration des eaux.

En zones Uo et Ut qui sont les plus centrales et où l'objectif consiste à encourager l'évolutivité du tissu urbain, les règles sont assez souples en 1er front et permettent d'imaginer le développement de constructions mixtes, aux formes urbaines hétérogènes. En effet, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge prévue est de 2,5m au minimum en cas de façade aveugle et de 4m en case de façades percées de baies. Cela donne la possibilité de stationner une voiture sur la parcelle en cas

de retrait et va aussi dans le sens d'une densification conjuguée avec la préservation d'espaces de respiration entre les constructions qui assurent également la protection de l'intimité des habitants.

En zone Up en 1er front, les constructions peuvent s'implanter sur 1 ou 2 limites ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge prévue est de 2,5m au minimum en cas de façade aveugle et de 4m en case de façades percées de baies. Cette règle très souple également permet de ne pas empêcher la construction de logements individuels groupés tout en autorisant également les constructions en retrait, typiques des quartiers pavillonnaires thorigniens. Cette souplesse est l'aboutissement d'un travail de concertation avec les habitants qui souhaitaient que la possibilité de s'implanter en retrait des 2 limites soit maintenue.

En seconds rangs, en zones Uo, Ut et Up, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. Cela permet de préférer des constructions aérées dans ces secteurs tout en n'interdisant pas le développement des logements intermédiaires (logement accolé, sur une limite séparative). En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge prévue est de 4m au minimum en cas de façade aveugle et de 8m en case de façades percées de baies. Ces règles sont doublées par rapport aux premiers fronts dans la même logique que précédemment mais permettront également de limiter la possibilité de densification en cœurs d'îlots et de ne conditionner de tels projets qu'à des superficies suffisantes pour préserver l'intimité des résidents actuels ou à venir.

Dans le règlement de la zones U*e*, il est mentionné que les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives et ce, dans le but global de ne pas trop permettre le développement de constructions trop denses dans cette zone.

Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, un retrait minimum de 4m doit être maintenu entre les constructions et le fond de parcelle afin de préserver des espaces libres à l'arrière des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la SDP n'excède pas 20m².

<u>Zone urbaine spécifique : Ux</u>

En zone Ux, où la commune souhaite maintenir une zone d'activités économiques qualitative, l'article 7 est règlementé de façon assez souple afin de permettre :

- une urbanisation assez compacte grâce à l'autorisation d'implantation de constructions en limites séparatives (1 ou les 2),
- une urbanisation aérée grâce à l'autorisation d'implantation de constructions en retrait par rapport aux limites séparatives tout en assurant un minimum de la moitié de la hauteur des constructions (avec un minimum de 4m) ce qui permet de limiter les effets d'ombre trop importants et les délaissés étroits en bordure de limite séparative.

<u>Disposition spécifique à toutes les zones urbaines à l'article 7</u>

De manière générale, l'article 7 prévoit la possibilité d'installer des dispositifs d'isolation thermique extérieure ou bien nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dans la marge de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives. Ceci est possible sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade existante. Cette règle est prise afin de favoriser les dispositifs d'économie d'énergie sans desservir les possibilités de construction sur la parcelle.

3.4.7. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de permettre l'évolutivité du tissu urbain et l'implantation de constructions et formes urbaines innovantes, imbriquées, s'articulant autour de plusieurs plots ou unités bâties interconnectées, et s'adaptant parfaitement avec les logiques de sites, l'article 8 règlementant la distance minimale entre 2 constructions sur une même parcelle n'a pas été règlementé en zones urbaines.

3.4.8. Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, Uℓ

Le PLU de Thorigny-sur-Marne, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre d'un modèle urbain durable, en faveur de la ville compacte. Cet objectif se concrétise par une incitation à la densification en priorité de l'aire d'influence de la gare, en lien avec le centre ancien, à savoir la zone Uo. De façon dégressive et donc dans une moindre mesure, le renouvellement urbain et la densification raisonnée de la zone Ut, zone de transition, est encouragée au travers des règles d'urbanisme édictées. Enfin, dans la zone pavillonnaire, la densification est également permise tout en développant des règles qui viennent l'encadrer et assurer le maintien d'espaces de respiration sur chaque parcelle. C'est dans cette logique que les règles des articles 6, 7, 9, 10 et 13 qui traduisent le gabarit des constructions ont été fixées.

L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densification du tissu urbain. Aussi, il a également été règlementé de manière dégressive depuis la zone centrale Uo - où l'objectif est d'optimiser au maximum le foncier conformément au PADD - vers les secteurs périphériques, où un équilibre est plus que n'importe où ailleurs, à préserver, entre d'un côté les espaces artificialisés, et d'un autre la préservation d'espaces de respiration.

De ce fait, en zone Uo, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75%. Cette règle très contraignante pour une zone centrale a été fixée afin d'encadrer la densification et l'ouverture de droits à construire importants en lien avec la suppression de la réglementation du COS. De plus, cela participe à l'objectif de la commune de préserver un équilibre entre densification et préservation d'espaces de respiration, notamment pour l'infiltration des eaux pluviales. Dans cette logique, une souplesse a tout de même été intégrée dans le règlement de l'article 9 de la zone Uo qui permet qu'en cas de constructions dont, à minima, les ¾ de la couverture sont constitués d'une toiture terrasse dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm, l'emprise au sol maximale soit portée à 90% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle permet notamment d'inciter les architectes à développer des projets d'architecture innovante afin d'augmenter les droits à construire sur une parcelle, tout en assurant les surfaces nécessaires pour l'infiltration des eaux.

En zone Ut de transition, là où le potentiel de renouvellement urbain est important via le comblement de dents creuses en fonds de parcelle, l'emprise au sol des constructions existantes dans certains secteurs est encore assez faible. L'objectif est de permettre l'évolution de cette zone vers des logements intermédiaires ou collectifs, c'est pourquoi l'emprise au sol maximale des constructions a été fixée à 60%. Cette règle permet d'organiser la consommation d'espace et l'occupation de l'unité foncière, en préservant également une aération du tissu urbain.

Dans la logique de dégressivité des emprises au sol, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%dans les secteurs à dominante pavillonnaire qui correspondent à la zone Up.

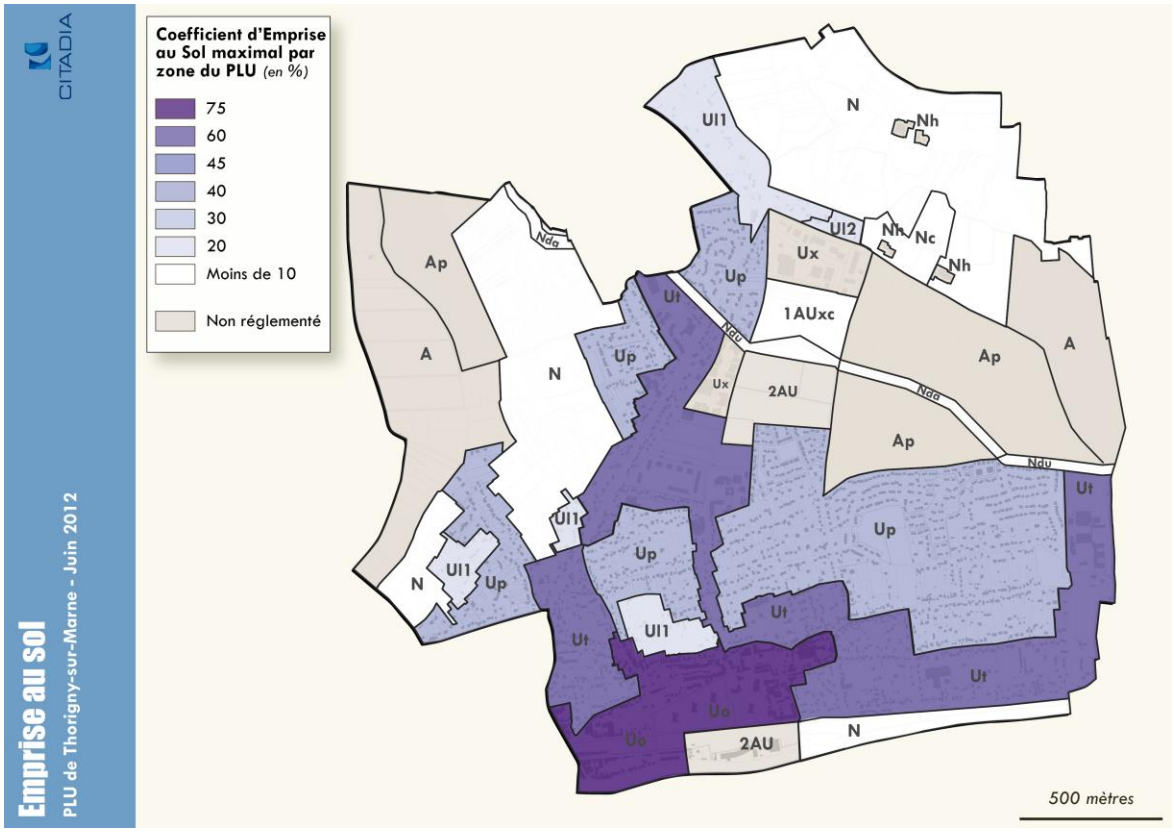
En zone Uℓ, l'article 9 permet d'urbaniser au maximum 20% de l'unité foncière ce qui représente une contrainte importante en cohérence avec l'objectif d'urbanisation très limitée de cette zone.

Dans chacune des zones urbaines mixtes, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et ainsi de permettre la restauration des continuités écologiques, il est rappelé à l'article 9 que

l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% dans les secteurs jardins et à 10% dans les secteurs parcs.

Zone urbaine spécifique : Ux

L'emprise maximale des constructions autorisées dans la zone Ux est fixée à 70%. Cette souplesse permet d'envisager une densification des constructions lors de la requalification de la ZAE des Cerisiers ou encore une optimisation de la ZAE des Vallières afin d'améliorer la densité d'emplois. La préservation des espaces verts est tout de même assurer via la réglementation de l'article 13 qui prévoit le maintien d'au moins 20% d'espaces verts sur la parcelle.



3.4.9. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, Uℓ

Le PLU de Thorigny-sur-Marne, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre d'un modèle urbain durable, en faveur de la ville compacte. Cet objectif se concrétise par une incitation à la densification en priorité de l'aire d'influence de la gare, en lien avec le centre ancien, à savoir la zone Uo. De façon dégressive et donc dans une moindre mesure, le renouvellement urbain et la densification raisonnée de la zone Ut, zone de transition, est encouragée au travers des règles d'urbanisme édictées. Enfin, dans la zone pavillonnaire, la densification est également permise tout en développant des règles qui viennent l'encadrer et assurer le maintien d'espaces de respiration sur chaque parcelle. C'est dans cette logique que les règles des articles 6, 7, 9, 10 et 13 qui traduisent le gabarit des constructions ont été fixées.

Les hauteurs maximales autorisées dans chacune des zones urbaines mixtes ont été règlementées en fonction du principe de dégressivité.

Dans les zones urbaines mixtes Uo et Ut pour lesquelles les règles prescrites incitent à la mise en œuvre d'une urbanisation optimisée, notamment en cœur d'îlot, la hauteur maximale des constructions a été règlementée en 2 temps :

- les secteurs situés en premier front par rapport à la voie principale dans ces zones les plus stratégiques (Uo et Ut) où l'objectif est de renforcer le sentiment urbain et où les hauteurs autorisées sont donc plus importantes (cette règle s'articule avec celle de l'article 7 qui permet également des règles plus souples en front de rue),

- les règles pour les constructions en seconds rangs (c'est-à-dire le second rang et au-delà) plus contraignantes dans le double but de préserver les vues paysagères sur ces secteurs et de limiter les effets de masse bâtie dans des espaces de cœurs d'îlots bien souvent plus confinés que les parcelles plus ouvertes donnant directement sur la voirie et les espaces publics.

En zone Uo « optimisée », où l'objectif est de permettre une densification prioritaire des constructions en lien avec la présence du pôle gare et du centre ancien, une souplesse a donc été accordée en termes de hauteur de bâti dans le PLU, par rapport au règlement de l'ancien POS. Il est dorénavant possible d'élever des constructions à une hauteur de 15m à l'égout du toit et 17m au faîtage, qui constituent les plafonds autorisés. Ces hauteurs correspondent à ce qui est déjà observé sur certaines constructions l'aire d'influence de la gare et permettront ne poseront donc pas de problème en termes d'insertion dans le paysage urbain existant. Une hauteur de 17m au faîtage correspond approximativement à un bâtiment de type R+4+C. En seconds rangs, les constructions pourront atteindre une hauteur maximale de 12,5m à l'égout du toit et 15m au faîtage, soit un niveau de moins qu'en premier front pour les raisons exposées ci-avant.

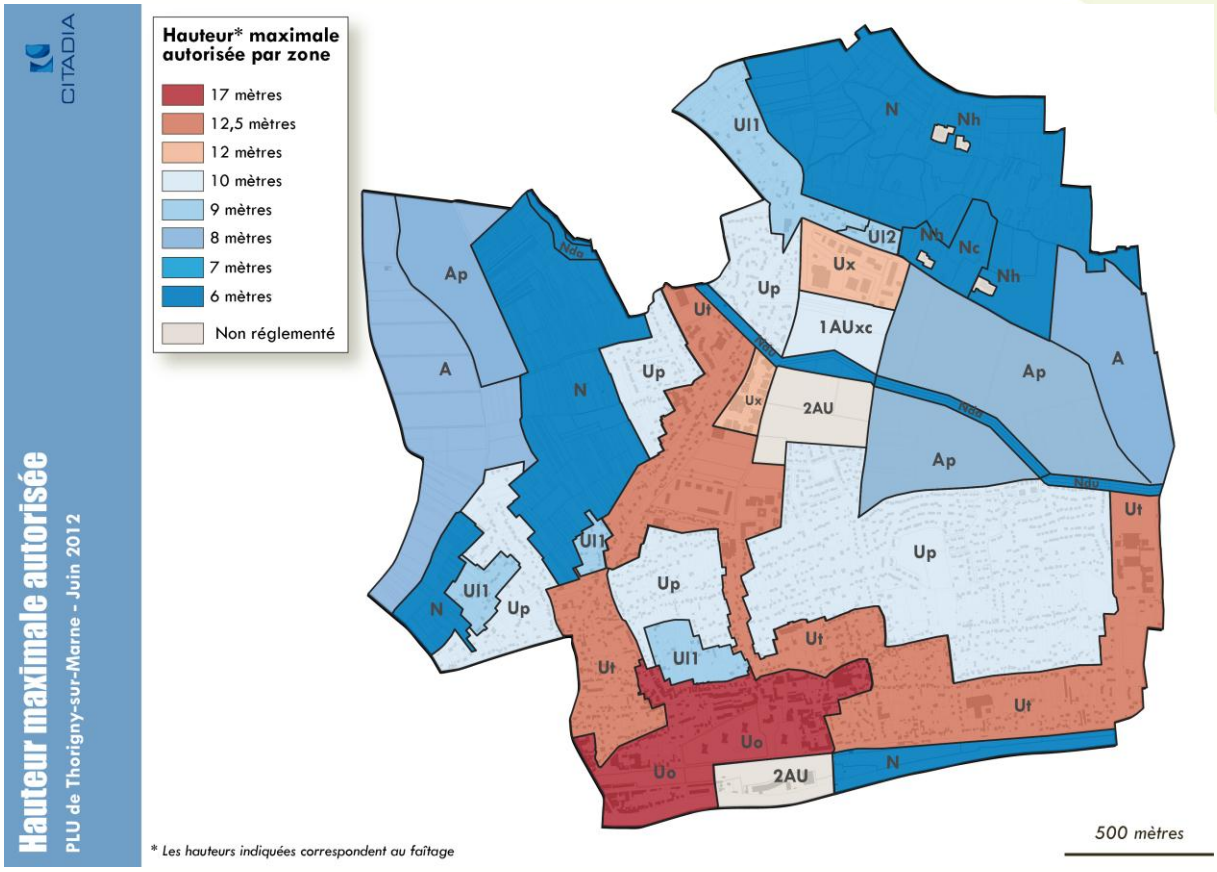
Dans la logique de dégressivité de la densité bâtie, la hauteur maximale autorisée en zone Ut correspond à une hauteur de 12,5m au faîtage et 11m à l'égout du toit. Une hauteur de 12,5m au faîtage correspond approximativement à un bâtiment de type R+2+C / R+3, soit 1 à 2 niveaux de moins qu'en zone centrale. Même si l'objectif est de donner un caractère plus urbain aux espaces concernés par le zonage Ut, cette règle reste assez stricte et peu éloignée du règlement de la zone pavillonnaire permet donc d'encadrer la densification. En seconds rangs, suivant les justifications développées précédemment, la hauteur maximale autorisée est de 10m au faîtage ou à l'acrotère, comme dans la zone pavillonnaire.

En effet, en zone pavillonnaire Up, la hauteur est diminuée de 2,5m par rapport au premier front de la zone Ut, soit un étage environ. Cette règle est généralement celle qui caractérise les zones pavillonnaires assez denses en Île-de-France et figurait déjà dans le POS. Elle permet d'anticiper les besoins en termes de surélévation tout en préservant le caractère pavillonnaire de la zone.

En zone Ul, dans l'optique de limiter les constructions trop imposantes et de préserver le caractère aéré de la zone, la hauteur maximale autorisée est de 9m au faîtage ou à l'acrotère, soit une hauteur encore moins importante qu'en zone Up pavillonnaire.

Zone urbaine spécifique : Ux

La hauteur maximale autorisée en zone Ux est fixée à 12m au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle correspond à celle qui était développée dans le règlement de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée pour la tranche 1 et caractérise bien les zones d'activités économiques de cette envergure. Dans le POS, une hauteur maximale de 10m était prescrite pour les constructions dans la zone d'activités des Cerisiers. Le rehaussement des hauteurs de 2m dans cette zone permet de répondre à l'objectif affiché dans le PADD relatif à la requalification de cette zone d'activités sans impacter la qualité urbaine et paysagère du secteur qui se verra bordé, à moyen/long terme, par de nouvelles constructions, du fait de l'urbanisation de la tranche 3 de l'ex- ZAC des Vallières.



Disposition spécifique à toutes les zones urbaines à l'article 10

A l'article 10, le règlement prévoit que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère. Ceci est possible à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Cette règle est prise afin d'inciter à l'utilisation de dispositifs bioclimatiques sans desservir les possibilités de construction sur la parcelle.

Dans toutes les zones urbaines, les dispositions relatives à la hauteur maximale ne s'appliquent pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif qui se démarquent bien souvent par leurs gabarits imposants et pour lesquels les hauteurs peuvent dépasser les prescriptions de la zone, sans pour autant impacter sa qualité paysagère.

3.4.10. Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, Uℓ

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée. Les règles édictées conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables concernent aussi les

matériaux des façades, avec par exemple, l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toujours concernant les façades, il a été fait le choix de privilégier l'harmonie des couleurs, par un traitement des façades, clôtures, menuiseries, par des tonalités non criardes, s'intégrant parfaitement dans l'environnement.

Afin de préserver les qualités paysagères thorigniennes, il est précisé que les autorisations de construire ne pourront être accordées que sous réserve d'une analyse fine du volet paysager, précise et argumentée, reprenant les lignes de force du paysage existant

Le traitement des toitures doit être aussi qualitatif que celui des façades latérales, frontales ou arrière de la construction. Elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de part leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Suivant l'objectif de maintien d'un équilibre entre urbanisation et préservation de la trame verte, la ville a souhaité afficher que la végétalisation des toitures terrasses était préconisée.

Dans la même logique, les clôtures doivent être aménagées en cohérence avec l'environnement urbain traditionnel. A ce titre, la construction de murs à l'alignement des voies et emprises publiques n'est autorisée que dans la zone centrale Uo. Dans les autres zones urbaines mixtes, les clôtures donnant sur voie présentent traditionnellement un caractère très végétal, affirmé dans le PLU. Aussi, en zone Uo, les clôtures en limite de voies et emprises publiques doivent être réalisées sous forme d'un mur plein enduit sur les 2 faces. Dans les autres zones, les clôtures sont réalisées sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles ou claire-voie. Les clôtures ne peuvent excéder 2m de hauteur afin de préserver la lisibilité de la zone. Les matériaux qualitatifs sont à privilégier et les panneaux bois, s'ils ne sont pas interdits, ne peuvent être admis que s'ils ne constituent pas la totalité du matériau de clôture.

Néanmoins, afin d'assurer qu'aucun projet qualitatifs, aux faibles incidences sur l'environnement ne soit bloqués, la ville a ajouté à l'article 11 de l'ensemble des zones urbaines à dominante résidentielle : « *Les prescriptions […] relatives aux toitures, aux aspects extérieurs, aux clôtures pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique…) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.* »

<u>Zone urbaine spécifique : Ux</u>

En plus des règles générales exposées en introduction, les clôtures font l'objet de règles spécifiques en zone Ux. Elles rythment l'espace public c'est-à-dire l'ambiance de la zone, c'est pourquoi leur hauteur est réglementée à 2m maximum. De plus, elles doivent respecter les caractéristiques des clôtures existantes dans la ZAE des Vallières qui lui confèrent d'importantes qualités paysagères comme en atteste l'illustration ci-dessous. Aussi, les clôtures seront réalisées sous forme d'un treillis soudé ou métallerie de couleur, en harmonie avec le bâtiment, doublé ou non d'une haie vive

Des règles plus souples sont prescrites en limites séparatives.

Allée des Rousselets, ZAE des Vallières, Thorigny-sur-Marne

Des dispositions particulières ont également été prises pour le traitement des ouvrages et édicules techniques, dans un souci de renforcement de la qualité paysagère des zones d'activités.

3.4.11. Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, U*ℓ*

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet et situés à moins de 300m des projets. Cette règle est une réponse aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de gestion différencié du stationnement. En effet, la commune souhaite maintenir des normes de stationnement minimales dans son PLU afin de prendre en compte les besoins réels des résidents, y compris dans le périmètre d'influence de gare où l'offre de rabattement en bus n'est pas suffisante. Aussi, il est difficilement envisageable d'inciter les habitants à se séparer de leur véhicule et l'obligation de réaliser des aires de stationnement suffisante permet de préserver des aires de stockage de ces véhicules la journée, et donc d'inciter à l'utilisation des transports collectifs pour les déplacements domicile-travail. Néanmoins, afin de permettre le développement de projets types écoquartiers c'est-à-dire privilégiant l'utilisation des modes doux pour les déplacements courts, et l'absence de voirie automobile dans les projets, les parcs de stationnement mutualisés, en entrée de sites, sont autorisés.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone.

De plus, afin d'encadrer la réalisation des aires de stationnement en prévoyant des aménagements suffisants, des normes techniques ont été définies, tant pour le stationnement automobile que pour le stationnement deux-roues qui a été règlementé dans chacune des zones :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ou couvert, mutualisé ou attenant au logement,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 1m² de surface de stationnement.

En zones Uo « optimisée » et Ut « de transition » qui sont les zones les plus urbaines et où les logements sont généralement de plus petite taille, les règles de stationnement ont été fixées en conséquences, à savoir pour 55m² de SDP contre 50m² de SDP pour les zones pavillonnaires Up et U*ℓ*.

Les dispositions en matière de stationnement sont les suivantes en zone Uo et Ut :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place par tranche de 55m² de SDP Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-13° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP	1% de la SDP pour toute construction supérieure à 150m² de SDP > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Bureaux et commerces	1 place de stationnement par tranche de 60m² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel	
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant	
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

En zone Up et U*ℓ*, les normes sont les suivantes (en zone U*ℓ*, les stationnement pour les bureaux n'est pas règlementé car cette fonction urbaine est interdite dans la zone) :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place par tranche de 50m² de SDP Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-13° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP	1% de la SDP pour toute construction supérieure à 150m² de SDP > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Bureaux et commerces	1 place de stationnement par tranche de 60m² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel	
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant	
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Zone urbaine spécifique : Ux

Des règles de stationnement ont également été définies pour les zones d'activités économiques afin d'encadrer le confort des usagers. Elles concernent aussi bien le stationnement automobile que le stationnement doux afin d'inciter à ce mode de déplacements.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place par tranche de 80m² de SDP	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP	1% de la SDP pour toute construction supérieure à 150m² de SDP > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Bureaux et commerces	1 place de stationnement par tranche de 50m² de SDP	
Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP	
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 300m² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel	
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant	
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

3.4.12. Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination de coefficients d'espaces verts ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Zones urbaines mixtes : Uo, Ut, Up, Uℓ

Le PLU de Thorigny-sur-Marne, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre d'un modèle urbain durable, en faveur de la ville compacte. Cet objectif se concrétise par une incitation à la densification en priorité de l'aire d'influence de la gare, en lien avec le centre ancien, à savoir la zone Uo. De façon dégressive et donc dans une moindre mesure, le renouvellement urbain et la densification raisonnée de la zone Ut, zone de transition, est encouragée au travers des règles d'urbanisme édictées. Enfin, dans la zone pavillonnaire, la densification est également permise tout en développant des règles qui viennent l'encadrer et assurer le maintien d'espaces de respiration sur chaque parcelle. C'est dans cette logique que les règles des articles 6, 7, 9, 10 et 13 qui traduisent le gabarit des constructions ont été fixées.

Dans toutes les zones urbaines mixtes, il est prévu que les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts. Les parcs de stationnement doivent également être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. En outre, suivant l'objectif de préservation des surfaces d'infiltration des eaux, un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,…) aux bitumes et enrobés.

De plus, la définition d'un coefficient minimum d'espaces verts pour l'ensemble des zones urbaines mixtes vient contrebalancer la règle de dégressivité de la densité de la zone centrale vers les périphéries.

Etant donné le caractère dense et très urbain de la zone Uo, les espaces verts privatifs y sont peu présents (à l'exception du parc de la Sablière) mais la commune a tout de même fait le choix de règlementer l'article 13 et de prescrire la préservation d'un minimum de 20% de l'unité foncière pour le traitement en espaces verts suivant l'objectif d'équilibre entre urbanisation et protection de la trame verte. La moitié des ces 20% doit être traitée en surfaces de pleine terre afin d'assurer qu'une partie de la parcelle sera maintenue pour l'infiltration des eaux de pluie dans un secteur où le ruissellement est important en lien avec la déclivité du territoire.

Pour la seconde moitié restant à réaliser, afin d'inciter à la qualité environnementale des constructions, des accès et parcs de stationnement dans les zones urbaines mixtes, certains dispositifs qualitatifs peuvent entrer dans le calcul des espaces verts avec un coefficient de pondération :

- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Dans les zones Ut de transition, Up pavillonnaire et Uℓ d'urbanisation limitée, en toute logique, ce sont respectivement 30%, 50% et 60% de la surface de l'unité foncière qui doivent être réservés en

espaces verts, dont la moitié en pleine terre*. Un coefficient de pondération peut également être appliqué dans ces zones pour les toitures végétalisées ou les voiries et parcs de stationnement semi-perméables, pour les mêmes raisons qu'en zone Uo.

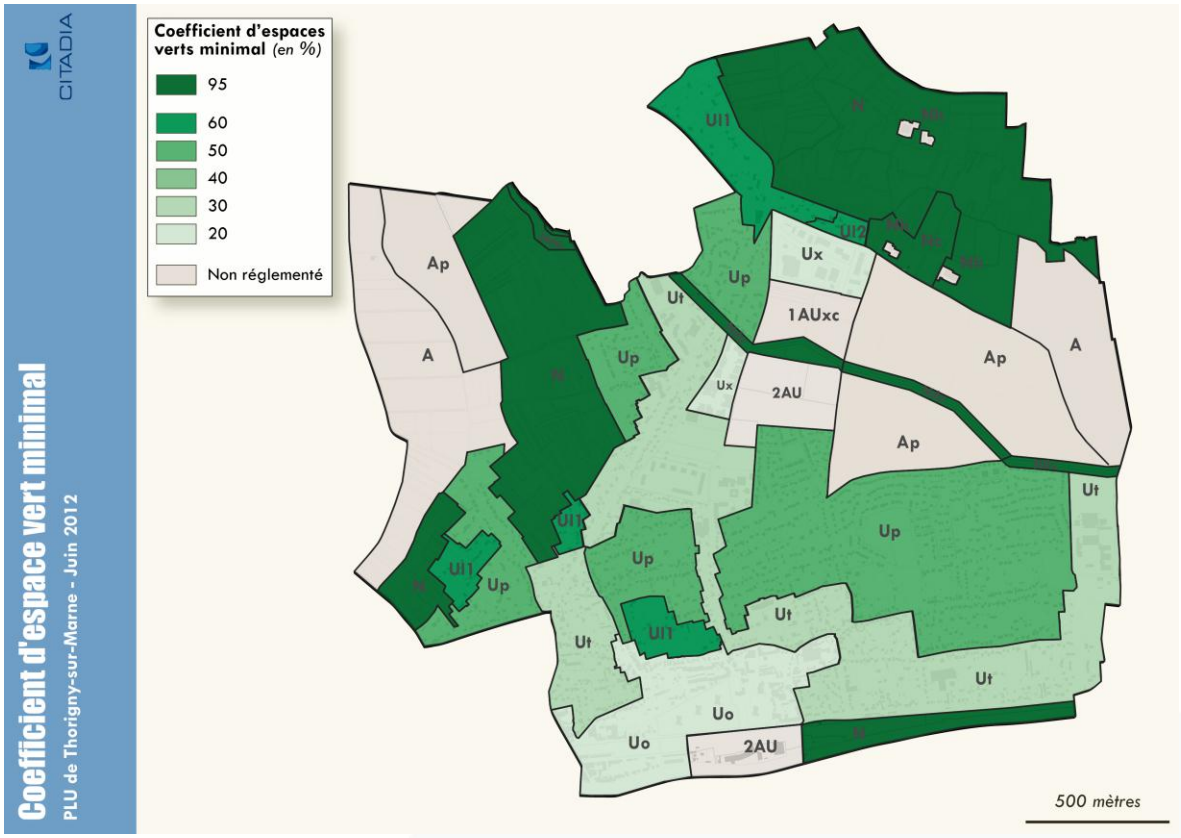
** En zone Up se sont 80% des espaces verts à réaliser qui doivent être traités en pleine terre.*

Zone urbaine spécifique : Ux

Le traitement des espaces libres et aires de stationnement joue un rôle important dans la perception paysagère des zones urbaines. Aussi, l'article 13 de la zone Ux a été règlementé conformément à l'objectif d'amélioration de la qualité urbaine des zones d'activités.

Aussi, comme en zone urbaine mixte, il est prévu que les espaces libres de constructions non utilisés pour les parkings, la voirie interne, les aires de stockage doivent être plantés. De plus, des règles sont définies pour la végétalisation des parcs de stationnement. Si celles-ci sont les mêmes qu'en zone urbaine mixte (plantation d'un arbre de haute tige pour 5 places) dans les parcs de moins de 20 places, elles sont plus contraignantes dans les parcs de stationnement de plus grande envergure, du fait de l'impact qu'ils peuvent avoir sur le paysage.

Un coefficient d'espaces verts minimal a également été introduit pour la réglementation de l'article 13 en zone Ux. Celui-ci participe à l'amélioration de la qualité paysagère et d'infiltration des eaux pluviales en zone d'activités. Il a été fixé à 20% de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre. Un coefficient de pondération peut également être appliqué dans ces zones pour les toitures végétalisées ou les voiries et parcs de stationnement semi-perméables, pour les mêmes raisons qu'en zones urbaines mixtes.



3.4.13. Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

3.5. Justification des règles retenues dans les zones à urbaniser

Le règlement du PLU de Thorigny-sur-Marne compte une zone 1AUxc, à urbaniser à court terme qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation venant compléter les prescriptions écrites du règlement justifiées ci-après.

Il existe également une zone à urbaniser à long terme 2AU qui concerne 2 sites différents de projets de grande importance pour le devenir de la commune de Thorigny-sur-Marne.

3.5.1. Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumis à des conditions particulières

La **zone 1AUxc** correspond à la zone de projet de création d'une nouvelle centralité commerciale au nord du territoire. Dans cette zone, les règles d'urbanisme sont quasiment les mêmes qu'en zone Ux et leurs justifications sont également identiques (Cf. chapitre ci-avant). Néanmoins, dans cette zone et contrairement aux prescriptions de la zone Ux, les nouvelles constructions destinées à l'industrie sont interdites. En effet, la commune souhaite ici développer un projet de zone d'activités tertiaires (commerces, services) et prévoit la possibilité d'implantation de quelques entrepôts, des activités compatibles avec la fréquentation du public. Les activités artisanales y sont également autorisées. Il est par ailleurs rappelé aux articles 1 et 2 du règlement de la zone que les constructions doivent être extrêmement limitées dans les secteurs jardins qui constituent la frange entre cette zone de projet et la zone agricole. Cette règle permet de participer à l'affirmation du front urbain régional identifié à cet endroit. De plus, il est précisé dans le règlement de la zone 1AUxc que les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette règle permet d'approcher l'objectif de mise en œuvre d'un projet qualitatif aux orientations transversales dans ce secteur d'extension urbaine puisque la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global est obligatoire.

En **zone 2AU**, peu d'occupations et d'utilisations du sol sont aujourd'hui autorisées, le projet précis pour la tranche 3 de l'ex ZAC des Vallières étant en réflexions tout comme celui pour le secteur des Bords de Marne. Seuls y sont autorisés les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics, les exhaussements et affouillements de sol et les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

3.5.2. Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En zone 1AUxc, les règles de l'article 3 sont identiques et leurs justification sont les mêmes qu'en zone Ux.

En zone 2AU, l'article 3 n'est pas réglementé compte tenu de l'horizon temporel de l'ouverture à l'urbanisation.

3.5.3. Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En zone 1AUxc, les règles de l'article 4 sont identiques et leurs justification sont les mêmes qu'en zone Ux.

En zone 2AU, l'article 4 n'est pas réglementé compte tenu de l'horizon temporel de l'ouverture à l'urbanisation et de l'évolution inconnue à ce jour des réseaux techniques.

3.5.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU. Ce choix a été fait également afin de permettre aux ménages les plus modestes de développer des constructions sur des parcelles peu étendues et ainsi de favoriser la mixité sociale dans les quartiers, dès lors que les qualités du paysage urbain ne sont pas menacées et ce, grâce au respect des règles de gabarits formulées aux articles 6, 7, 9 et 10 du règlement de chacune des zones.

3.5.5. Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUxc, les règles d'implantation des constructions sont les mêmes qu'en zone Ux et leurs justifications sont également identiques.

Les articles 6 et 7 du règlement de la zone 2AU sont volontairement très souples (retrait minimal de 1m), étant donné le peu de constructions autorisées.

3.5.6. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de permettre l'évolutivité du tissu urbain et l'implantation de constructions et formes urbaines innovantes, imbriquées, s'articulant autour de plusieurs plots ou unités bâties interconnectées, et s'adaptant parfaitement avec les logiques de sites, l'article 8 règlementant la distance minimale entre 2 constructions sur une même parcelle n'a pas été règlementé en zones urbaines.

3.5.7. Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

En zone 1AUxc comme en zone Ux, l'emprise au sol maximale des constructions en fixée à 70%, et ce, pour les mêmes raisons que dans cette zone (Cf. chapitre précédent).

Cet article n'est pas réglementé en zone 2AU eu égard au caractère de la zone.

3.5.8. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone 1AUxc comme en zone Ux, la hauteur maximale des constructions en fixée à 12m au faîtage ou à l'acrotère, et ce, pour les mêmes raisons que dans cette zone (Cf. chapitre précédent).

Cet article n'est pas réglementé en zone 2AU eu égard au caractère de la zone.

3.5.9. Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En zone 1AUxc, les dispositions générales concernant l'intégration des constructions dans l'environnement, l'aspect extérieur des constructions et les clôtures en zone à urbaniser reprennent les règles et les justifications de la zone Ux.

Cet article n'est pas réglementé en zone 2AU eu égard au caractère de la zone.

3.5.10. Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zones à urbaniser, les dispositions générales concernant les caractéristiques des parcs de stationnement sont les mêmes qu'en zone urbaine.

De plus, en zone 1AUxc, les normes minimales de réalisation de places de stationnement automobile et deux-roues de l'article 12 sont respectivement les mêmes qu'en zones Up et en zone Ux. Toutefois à la différence du règlement de la zone Ux, le règlement de la zone 1AUxc ne prévoit pas de règles pour les constructions destinées à l'industrie, ce type de constructions étant interdit dans la zone.

Cet article n'est pas réglementé en zone 2AU eu égard au caractère de la zone.

3.5.11. Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone 1AUxc, les règles de l'article 13 sont les mêmes qu'en zone Ux. Les justifications sont identiques.

Une prescription supplémentaire a toutefois été apportée consistant à imposer le traitement de la frange avec l'espace agricole dans la zone 1AUxc via la création d'un secteur jardin où doivent être préservés au minimum 95% d'espaces libres ou d'espaces verts.

Cet article n'est pas réglementé en zone 2AU eu égard au caractère de la zone.

3.5.12. Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

3.6. Justification des règles retenues dans les zones agricoles

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles. Cela comprend notamment les périmètres de PRIF non inscrits en zone naturelle ainsi que le périmètre du PRIF de la Boucle des Vallières en cours de création. Le classement des terres en zones A permet d'assurer la préservation et le développement des constructions et activités agricoles. La zone permet en effet d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Un sous-secteur Ap de la zone agricole a cependant été créé pour limiter les gabarits des constructions agricoles dans certains secteurs sensibles du point de vue paysager. Cette question a fait l'objet de discussions avec les personnes publiques associées et n'engendre pas de difficultés pour les exploitants agricoles qui cultivent les terres agricoles thorigniennes.

3.6.1. Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Etant donnée la vocation de la zone, les règles d'occupation du sol sont définies de manière à permettre l'implantation de constructions à destination agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone dont les services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements du sol etc.

Il est bien précisé dans le règlement que les seules habitations autorisées sont celles destinées à l'exploitant, dans la limite d'une construction par exploitation, afin de respecter la vocation agricole de la zone. De plus, la construction d'habitation doit s'implanter à une distance maximale de 30m par rapport aux bâtiments techniques liés à l'exploitation afin de ne pas inciter au développement de constructions d'habitations dans un but de revente pour des non exploitants.

3.6.2. Article 3: Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont rappelés à l'article 3 du règlement les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

3.6.3. Article 4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable ou par un captage conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression est obligatoire.

En matière d'eaux usées, comme en zone urbaine, la commune de Thorigny-sur-Marne impose un raccordement au réseau dès lors qu'il existe en zone agricole. A défaut, il est précisé que le SPANC doit être consulté pour les conditions de réalisation de l'assainissement individuel afin d'encadrer au maximum ce type de dispositif.

Afin de limiter les impacts sur les réseaux, en zone agricole, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Par ailleurs, dans une logique de préservation des paysages, l'ensemble des réseaux doit être enfoui.

3.6.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

3.6.5. Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Etant donné le caractère d'espaces ouverts des lieux, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est exigé et les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 10m également sauf pour les annexes qui peuvent s'installer en limite de fond de parcelle.

De plus, afin de permettre l'amélioration des performances thermiques des bâtiments, sont tolérés la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à l'intérieur des marges de recul et de retrait dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur.

3.6.6. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'a pas été règlementé en zone agricole où les parcelles sont généralement assez étendues et où le principe de réciprocité (art L111.3 du code rural) s'applique entre constructions agricole et constructions d'habitation, et s'impose au règlement du PLU.

3.6.7. Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé en zone A. Le gabarit et la forme urbaine des constructions sont définis par les règles de l'implantation (articles 6 et 7 du règlement du PLU) et de hauteur (article 10). Cet article est donc laissé libre pour ne pas contraindre l'édification de constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

3.6.8. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le respect des objectifs du PADD qui consistent notamment à préserver les cônes de vue identitaires sur le territoire, des règles spécifiques et plus contraignantes qu'en zone A, en termes de hauteur maximale des constructions agricoles et de services publics ou d'intérêt collectif sont fixées dans certains secteurs de la zone agricole, et identifiés en Ap.

En effet, en zone A dans un souci d'adaptation des volumes construits aux besoins des exploitants, la hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 15m au faîtage et celle des constructions à usage d'habitation à 8m.

En zone Ap, pour ne pas impacter les qualités du paysage, la hauteur des constructions, destinées à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'habitation, est fixée à 8m.

3.6.9. Article 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des matériaux et des couleurs favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants, c'est d'ailleurs en ce sens qu'ont été définies des règles spécifiques pour les constructions destinées à l'exploitation agricole. Les matériaux naturels types bois ou encore les toitures végétalisées sont favorisées.

3.6.10. Article 12: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de façon plus souple qu'en zone urbaine. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de limiter leur impact visuel et l'imperméabilisation des sols.

Les obligations minimales de stationnement sont les suivantes : 1 place de stationnement automobile par tranche de 80m² SDP pour les habitations et 1 place de stationnement automobile par tranche de 300m² SDP pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3.6.11. Article 13: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Etant donné le caractère agricole de la zone, les règles sont souples et imposent de manière générale aux espaces non bâtis d'être plantés de manière à préserver les ensembles végétaux de grande valeur paysagère qui permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans la même logique, l'ensemble des travaux d'aménagement ou de construction doit faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

3.4.12. Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé en zone agricole comme en zone urbaine.

3.7. Justification des règles retenues dans les zones naturelles

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de leur caractère d'espace naturel (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). La zone N induit une protection stricte des espaces situés généralement en dehors de l'empreinte urbaine. Elle assure donc la protection des secteurs présentant un fort intérêt écologique tels que la forêt des Vallières (Natura 2000) ou encore la vallée du ru du Bouillon.

Cette zone N comprend un ensemble de sous-secteurs qui correspondent aux espaces naturels qui permettent l'accueil limité et encadré de l'activité humaine tout en réduisant ses impacts sur l'environnement, c'est-à-dire :

- le secteur Nh est un espace qui accueille déjà quelques constructions à usage d'habitation. Sa création permet la modernisation et l'adaptation des constructions existantes, sans autoriser la création de nouveaux logements afin de limiter le mitage de ces espaces à préserver ;

- le secteur Nc créé afin de prendre en compte les constructions existantes dans le camping des Vallières. Les installations nouvelles y sont autorisées de façon très limitée.

- les secteurs Ndu et Nda correspondent au passage sur le territoire de l'aqueduc de la Dhuis pour lesquels des règles spécifiques en termes d'implantation des clôtures ont été édictées en continuité avec le règlement du PLU de Carnetin récemment approuvé.

3.7.1. Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

En raison de la protection stricte de la zone N les constructions autorisées sous conditions relèvent principalement des ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement de la zone.

En plus, il peut être autorisé sous conditions des installations ou constructions légères (de type stationnement de caravanes constituant un habitat permanent dans le camping existant ou installations légères de loisirs en secteur Nc), des extensions limités (20 % de la SDP pour les constructions préexistante et 50% de la SHOB préexistante pour les annexes en zone Nh).

Par ailleurs, pour exemple, contrairement au secteur Nda, qui correspond au passage de la Dhuis en zone agricole, et où aucune construction n'est autorisée en plus de celles admises en zone N, en Ndu qui correspond au passage de la Dhuis en zone urbaine, sont autorisées les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. Cela participe à la valorisation de cette promenade aménagée tout en n'altérant pas la qualité paysagère du site puisque situé en zone urbaine.

L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires au caractère « investi» de ces espaces naturels.

3.7.2. Article 3: Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont rappelés à l'article 3 du règlement les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

3.7.3. Article 4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable ou par un captage conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression est obligatoire.

En matière d'eaux usées, comme en zone urbaine, la commune de Thorigny-sur-Marne impose un raccordement au réseau dès lors qu'il existe en zone naturelle. A défaut, il est précisé que le SPANC doit être consulté pour les conditions de réalisation de l'assainissement individuel afin d'encadrer au maximum ce type de dispositif.

Afin de limiter les impacts sur les réseaux, en zone agricole, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Par ailleurs, dans une logique de préservation des paysages, l'ensemble des réseaux doit être enfoui.

3.7.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'article 5 n'est pas réglementé.

3.7.5. Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Etant donné le caractère d'espaces naturels des lieux, un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont exigés en zone N et en secteurs Nc, Nda et Ndu.

En Nh, les extensions autorisées doivent logiquement être réalisées dans la continuité du bâti existant, règle qui s'applique aux articles 6 et 7 du règlement de la zone. Cela permet de ne pas développer de nouvelles constructions sur ces parcelles et de ne pas encourager le mitage des espaces naturels.

3.7.6. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'a pas été règlementé en zone naturelle où les constructions autorisées sont déjà très limitées et où les articles 6, 7 et 13 sont très contraignants et permettent la protection de ces espaces.

3.7.7. Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dans la zone N comme dans les secteurs Nc, Ndu et Nda, qui doivent faire l'objet d'une protection stricte, l'emprise au sol des constructions est de 5% maximum de la superficie de l'unité foncière.

Enfin, en zone Nh, l'extension des constructions existantes est fortement limitée à hauteur de 20 % de la SDP existante (globalement, cette tolérance permet de créer une pièce supplémentaire). Les annexes peuvent également être étendues dans la limite de 50% de la SHOB existante.

L'objectif est ici de limiter fortement l'artificialisation des sols afin de maintenir les zones d'écoulement des eaux et le caractère naturel des espaces.

3.7.8. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 6m en zone N stricte afin de permettre le développement de constructions de service public ou d'intérêt collectif qui pourraient être nécessaires au fonctionnement de la zone.

Dans les secteurs Nc, Ndu et Nda où seules les constructions de valorisation ou installations légères types abris de jardin (en zone Nc seulement) sont autorisées, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,5m au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle permet de protéger les points de vue et ambiances paysagères et de ne pas inciter au développement de constructions aux gabarits trop imposants, non en accord avec les objectifs de préservation liés au caractère de ces secteurs.

Enfin, en zone Nh, la hauteur des extensions autorisées à l'article N.2 ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

De plus, à l'article 10 des zones N comme en zones urbaines, le règlement prévoit que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables soient exclus du calcul de la hauteur. Ceci est possible sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Cette règle est prise afin d'inciter à l'utilisation de dispositifs bioclimatiques sans desservir les possibilités de construction sur la parcelle.

3.7.9. Article 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des gabarits, des matériaux et couleurs, c'est à dire l'aspect extérieur, favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

En secteur Ndu et Nc, les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m. Ces règles permettent de préserver le caractère aéré et vert de ces zones qui pour l'une se situe en plein dans le tissu urbain, et pour l'autre constitue un espace très fréquenté pour les loisirs.

3.7.10. Article 12: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de manière souple et doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Elles

doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de limiter leur impact visuel et l'imperméabilisation des sols.

3.7.11. Article 13: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Etant donné le caractère naturel de la zone, les règles sont souples et imposent de manière générale aux espaces non bâtis d'être plantés de manière à préserver les ensembles végétaux de grande valeur paysagère qui permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans la même logique, l'ensemble des travaux d'aménagement ou de construction doit faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Un coefficient d'espaces verts de pleine terre est défini pour les zones N, Nda, Ndu et Nc où sont autorisées des constructions nouvelles, sous conditions.

3.7.12. Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé en zone naturelle comme en zones urbaine et agricole.

Passage de la promenade de la Dhuis en zone urbaine

4. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

4.1. Les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'urbanisme

Depuis 1998, date de l'approbation de son Plan d'Occupation des Sols, Thorigny-sur-Marne a fait l'objet de mutations tant sociologiques qu'économiques, de changements dans les modes de vie, de modifications en matière de transports et de déplacements comme cela a pu être soulevé dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Dans la supposition du maintien du POS, sans mise en place du PLU, l'évolution du territoire aurait continué sur les mêmes orientations qu'aujourd'hui :

Les cœurs d'îlot étant inconstructibles au POS, ces espaces seraient restés semi-naturels et auraient assurés une meilleure fonctionnalité de la Trame Verte urbaine. Cependant, l'inconstructibilité de ces terrains n'aurait pas permis l'intensification urbaine du territoire et donc permis la mise en œuvre d'un projet équilibré sur le territoire communal.

Le POS fixait l'objectif d'une urbanisation peu dense (règles d'emprise au sol maximale, de hauteur maximale, de stationnement minimal, de coefficient d'occupation du sol). Pour accueillir de nouvelles populations, de nouveaux terrains auraient dû être ouverts à l'urbanisation. L'étalement urbain aurait ainsi continué grignotant petit à petit des terres agricoles ou naturelles en artificialisant les sols.

Dans le POS, la forêt des Vallières et le vallon d'Armoin constituaient les seuls objectifs majeurs en termes de protection des espaces naturels. Aucune protection ne permettait de relier les différents espaces naturels d'intérêt entre eux, et notamment ces secteurs avec les bords de Marne. Avec le maintien du POS, la fragmentation des espaces naturels aurait pu être aggravée.

Le Plan d'Occupation des Sols, en dépit de plusieurs modifications (25 juin 2003 et 3 février 2005) et d'une révision partielle (approuvée le 8 mars 2007) devenait obsolète et inadapté aux enjeux du développement durable.

La révision du Plan d'Occupation des Sols était également l'occasion le lancer une véritable concertation publique autour du projet de ville. A ce titre, la délibération prescrivant l'élaboration du PLU a définit les modalités de la concertation qui a été mise en œuvre durant toute la durée de la procédure. Les résultats de la concertation figurent dans le bilan de la concertation.

La révision du POS est également l'occasion de mettre le règlement d'urbanisme en cohérence avec les évolutions législatives et principalement :

- la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000,
- la loi Urbanisme et Habitat de 2003,
- la réforme des autorisations de construire de 2007,
- la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » de 2010.

Par ailleurs, les documents supra-communaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux ont connu des évolutions à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cela concerne notamment :

- les principes du Schéma Directeur de la Région Île-de-France adopté en 2008 par le Conseil Régional,
- les principes du Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration,
- le Plan Local de Déplacements des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée,
- le Programme Local de l'Habitat de Marne-et-Gondoire.

4.1.1. Rappel des grands objectifs affichés dans le Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols affiche un certain nombre d'objectifs relatifs à l'amélioration du cadre de vie, à l'amélioration du taux d'emplois ou encore à la protection des espaces naturels.

Objectifs en faveur de l'amélioration du cadre de vie

L'objectif consistait à maîtriser l'accroissement de la population afin de pouvoir faire face aux besoins des nouveaux arrivants et de ne pas créer de déséquilibres, en termes d'emplois notamment.

Aussi, l'objectif consistait à permettre une urbanisation peu dense (règles d'emprise au sol maximale, de hauteur maximale, de stationnement minimal, de coefficient d'occupation du sol), ce qui a été re-questionné dans le PLU où l'objectif premier consiste à mettre en œuvre un équilibre entre urbanisation optimisée, en renouvellement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels.

Objectifs en faveur de l'amélioration du taux d'emploi

Afin de permettre un rééquilibrage du taux d'emplois qui s'élevait à 0,38 emplois / actif à l'époque, le POS affichait la volonté politique d'urbanisation du plateau à vocation d'activités économiques, conformément au Schéma Directeur Marne Nord qui prévoyait à cet endroit une zone d'activités économiques de 25ha à cet endroit.

Depuis lors, la montée en puissance des politiques intercommunales d'aménagement du territoire a poussé la commune à développer une réflexion plus globale concernant l'urbanisation du secteur situé dans le périmètre de l'ex ZAC des Vallières. Dans l'attente d'un projet cohérent, basé sur l'analyse des besoins de l'ensemble du périmètre du SCoT Marne, Brosse et Gondoire, la commune n'a pas souhaité afficher la vocation de la zone à urbaniser du plateau à ce stade de l'élaboration du PLU mais celle-ci devra permettre de maintenir l'équilibre existant sur le territoire entre habitat et emplois.

Objectifs en faveur de la protection des espaces naturels

La protection de la forêt des Vallières constituait l'objectif majeur en termes de préservation des espaces naturels dans le POS. La révision du document d'urbanisme a permis d'affirmer cet objectif mais également de développer un projet plus global de protection de l'environnement à Thorigny-sur-Marne en développant les outils nécessaires à la préservation des espaces naturels du tissu urbain (trame verte urbaine) et ainsi permettre la restauration des trames vertes et bleues.

Autres objectifs du POS

L'objectif de développement d'une aire d'accueil des gens du voyage à proximité du château affiché dans le POS a été abandonné dans le PLU puisque la gestion des besoins en termes d'hébergement de ce public spécifique est devenu une compétence intercommunale et que la Communauté d'Agglomération réalise l'ensemble des aires nécessaires pour la réponse aux besoins.

Néanmoins, l'objectif du POS d'amélioration du traitement des entrées de ville a été repris dans le PLU dans le cadre d'une politique globale de prise en compte du paysage dans l'aménagement du territoire. A ce titre, les objectifs de protection des franges paysagères ou encore la préservation des points vue ont été développés dans le PLU.

Déjà le POS traduisait la volonté communale de développement des liens entre les quartiers et de renforcement des centralités. Cela concernait principalement le secteur des Bords de Marne à reconnecter au reste de la ville ou encore l'affirmation du centre ancien et la préservation de sa fonction commerciale. Ces objectifs n'ayant pas étés atteints et figurant parmi les priorités de la commune, ils apparaissent clairement dans le PADD du PLU et des outils ont été développés pour permettre leur concrétisation.

La question de la requalification de la RD418 figurait dans le Plan d'Occupation des Sols et les réponses apportées n'ont pas permis de satisfaire les demandes des habitants en matière de sécurité c'est pourquoi l'objectif d'un traitement plus urbain de cet axe structurant est repris dans le PLU. La volonté de requalification de la rue Berthelot affichée dans le POS n'a pas été jugée prioritaire et n'est donc pas reprise dans le PLU.

4.1.2. Les pistes de réflexions qui ont guidé la commune vers la mise en révision de son POS

Si la commune a fait le choix de la révision de son Plan d'Occupation des Sols, c'est notamment sur la base des orientations suivantes qui ont également guidé la commune dans l'écriture de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Soutenir un renouvellement urbain permettant le maintien de la population par une offre en logements adaptée et diversifiée ;
- Favoriser la création d'entreprises pour développer l'emploi ;
- Dynamiser les quartiers en les inscrivant dans une cohérence globale afin de sortir du « tout » centre ville ;
- Sauvegarder la diversité des formes urbaines ;
- Promouvoir la qualité architecturale des projets et préserver les maisons de haute qualité architecturale ;
- Améliorer encore et préserver le paysage urbain en valorisant les places, en développant une trame verte et un partage des usages notamment par le développement de modes de déplacement doux ;
- Développer un cadre propice au maintien et au développement de l'activité économique et commerciale ;
- Faciliter et accentuer encore la mise en œuvre du Développement Durable dans les nouvelles constructions ou nouveaux projets urbains ;
- Promouvoir la prise en compte des personnes à mobilité réduite dans les projets de construction.

4.2. Les principales évolutions règlementaires survenues dans le cadre de l'élaboration du PLU

4.2.1. Synthèse du règlement du Plan d'Occupation des Sols

Le règlement du Plan d'Occupation des Sols est ici résumé sous forme de tableau. Le plan de zonage du POS se trouve également après le tableau et les modifications apportées lors de l'élaboration du PLU sont détaillées et justifiées ensuite.

Zone	Descriptif	Principales règles
UA	Cette zone comprend le quartier ancien de la gare (de part et d'autre de la voie ferrée) et le centre actuel. La zone comprend 2 sous secteurs : UAa : densité plus importante UAb : densité moindre Zone concernée par le PPRI	La zone UA est une zone mixte où les activités industrielles sont néanmoins interdites. L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement et dans une bande de 25m à partir de l'alignement, en préservant (sauf si la largeur de voie <8m). Les implantations en limite séparatives et en retrait sont autorisées. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins H/2 (mini de 4m ou 3m pour façades aveugles). L'emprise au sol n'est pas règlementée mais le COS est fixé à 1,8 en UAa et 1,4 en UAb. Les hauteurs maximales autorisées sont de 16m au faîtage et 12m à l'égout en UAa et 12m au faîtage, 9m à l'égout en UAb. Pour l'habitat, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement dont 75% couvertes.
UB	Cette zone comprend les quartiers jouxtant le centre et le plateau. Les règles de cette zone ont pour objectif de rendre possible une plus grande mixité des fonctions urbaines. Elle comprend un secteur UBa d'habitat pavillonnaire et collectif et un secteur UBx de commerces de moyenne surface. > zone concernée par le PPRI	La zone UB est une zone mixte où les activités industrielles sont néanmoins interdites. Pour être constructible un terrain doit présenter une largeur minimale de 13m et l'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 25m à partir de l'alignement, en préservant (sauf si la largeur de voie <8m). Les constructions doivent respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Les implantations en limite séparatives et en retrait sont autorisées. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins H/2 (mini de 4m ou 3m pour façades aveugles). L'emprise au sol maximale est fixée à 40% et le COS maximal est de 0,8. La hauteur maximale autorisée est de 12m au faîtage. Pour l'habitat, il est exigé au moins 2 places de

Zone	Descriptif	Principales règles
		stationnement par logement dont 75% couvertes.
UC	Cette zone correspond aux principales zones d'extensions sous forme d'habitat de faible densité. Objectif : préserver le caractère peu dense et favoriser les constructions intégrées au site. La zone comprend 4 secteurs : UCa : faible densité UCb : Hautes Grouettes et Vallières, accolées UCc : Samoreaux et Epinettes, dense UCd : équipements publics > zone concernée par le PPRMT	La zone UC est une zone mixte où les activités industrielles sont néanmoins interdites. Pour être constructible un terrain doit présenter une largeur minimale de 10m et l'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 30m à partir de l'alignement. Les constructions doivent respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Les implantations en limite séparatives et en retrait sont autorisées. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins H/2 (mini de 6m ou 3m pour façades aveugles). L'emprise au sol maximale est fixée à 30% en UCa et 40% en UCb et UCc. Les COS sont fixés à 0,30 en UCa, 0,45 en UCb et 0,40 en UCc. La hauteur maximale autorisée est de 10m au faîtage. Pour l'habitat, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement dont 75% couvertes.
UD	Cette zone correspond au lotissement de la Bergerie au nord de la ZAE des Cerisiers pour lequel le règlement de lotissement a été maintenu. > zone concernée par le PPR	Les règles correspondent à des règles de constructions pour du logement pavillonnaire peu dense, respectant strictement les plans masses du règlement de lotissement.
UX	Cette zone est occupée par la ZAE des Cerisiers	La zone UX est une zone à dominante d'activités économiques. Les constructions de bureaux y sont autorisées lorsqu'elles sont le complément normal de l'activité. Les commerces sont autorisés quand ils sont liés à l'artisanat. Les habitations de gardiennage sont autorisées. Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimum de 500m². Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 6m par rapport aux voies et emprises publiques. Les implantations en limite séparatives et en retrait sont autorisées. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins H (mini de 6m ou 3m pour façades aveugles).

Zone	Descriptif	Principales règles
		L'emprise au sol n'est pas règlementée mais le COS maximal est fixé 0,8. La hauteur maximale autorisée est de 10m au faîtage.
UY	Zone utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer	
INAa	Cette zone se situe en bordure de Marne et de la voie ferrée – zone réservée pour la création d'un espace de loisirs et de récréation > zone concernée par le PPRI	Seules autorisées les constructions de service public ou d'intérêt collectif, les constructions liées à l'hébergement hôtelier.
INAx	Cette zone dite du Plateau est située au centre du territoire. Non équipée, elle est destinée à recevoir des activités économiques.	La zone INAx est une zone à urbaniser à dominante d'activités économiques : les construction liées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif sont : Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimum de 1 500m². Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 8m par rapport aux voies et emprises publiques et un retrait d'au moins 7m par rapport aux limites séparatives (3m si façade aveugle). L'emprise au sol maximale est fixée à 60%, COS de 1. La hauteur maximale autorisée est de 15m au faîtage.
IINA	Zone du Plateau, au lieu dit Moulin à Vent, au sud de l'aqueduc de la Dhuis. 2 secteurs : IINAa : habitat individuel IINAb : habitat individuel groupé ou petit collectif	La zone IINA correspond à une zone à dominante d'habitat om sont autorisées également les activités de bureaux. En IINAa, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimum de 380m². Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 4m par rapport aux voies et emprises publiques en IINAa et 3m en IINAb. Les implantations en limite séparatives et en retrait sont autorisées. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins H (mini de 3m). L'emprise au sol maximale est fixée à 40% en IINAa et 50% en IINAb, COS de 0,4. La hauteur maximale autorisée est de 10m au faîtage en IINAa et 12m au faîtage en IINAb.

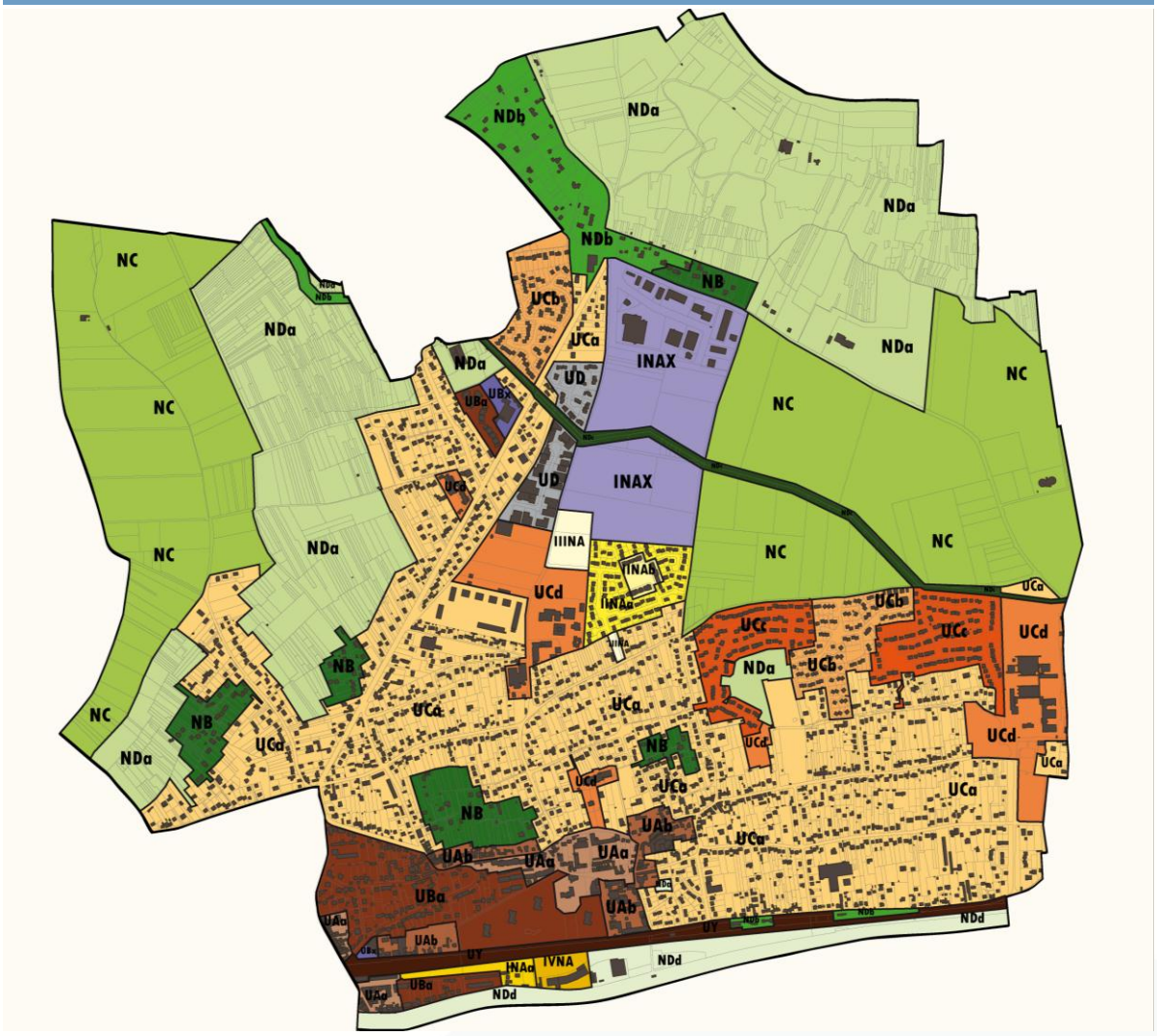
Zone	Descriptif	Principales règles
IIINA	Zone du Plateau, au lieu dit Moulin à Vent, au sud de l'aqueduc de la Dhuis.	Sont seulement admis les équipements collectifs
IVNA	Cette zone correspond au secteur entre la Marne et la voie ferrée dont l'aménagement est prévu à long terme.	Le secteur est inconstructible dans l'attente d'une modification ou révision du POS.
NB	Cette zone correspond à de l'habitat existant qui ne peut se développer en raison de l'insuffisance des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer (nord de la rue des Salvâtres, rue des Guayes, Thuilliers, chemin des Clefs) > zone concernée par le PPR	La zone NB est une zone à vocation d'habitat. Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimum de 1 000m² et une largeur minimale de 15m. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30m à partir de l'alignement et en respectant un recul de mini de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les implantations en limite séparatives et en retrait sont autorisées. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins H/2 (mini de 6m ou 3m pour façades aveugles). L'emprise au sol maximale est fixée à 20%, COS de 0,2. La hauteur maximale autorisée est de 9m au faîtage (sans combles aménageables). Pour l'habitat, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.
NC	Zone agricole	En zone NC seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière et les constructions d'habitations destinées aux exploitants. Les constructions doivent s'implanter en recul de 6m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et en retrait de 8m minimum par rapport aux limites séparatives. La hauteur maximale autorisée est de 9m pour les constructions à usage d'habitation et 15m pour les constructions liées aux activités agricoles et forestières.
ND	Cette zone correspond à la zone naturelle, non équipée. *4 sous secteurs :* NDa où la protection est totale (espaces boisés protégés par le SDRIF)	La zone NDa correspond à une zone de camping de 63 places. Elle comprend également des constructions en rapport avec l'exploitation de la voie d'eau et des bâtiments liés à l'exploitation forestière ou agricole. En zone NDb, sont autorisées les extensions des

Zone	Descriptif	Principales règles
	NDb : urbanisation figée, risque très élevé et bordure de voie ferrée NDc : passage de l'aqueduc de la Dhuis NDd : espaces naturels des bords de Marne (loisirs)	constructions existantes dans la limite de 10m². En zone NDd, sont principalement autorisés les abris de jardins et les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Zonage du POS

PLU de Thorigny-sur-Marne - Mai 2011

CITADIA



4.2.2. Conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme

Tableau de correspondance entre les zones du POS et les zones du PLU			
POS			**PLU**
Zone	Secteur	Vocation	Zone - secteur
UA	UAa	Zone centrale plus ou moins dense	Uo
	UAb		Uo - Ut
UB	UBa	Elargissement de la zone centrale > habitat	Uo - Ut
	UBx	Elargissement de la zone centrale > supermarchés	Uo - Ut
UC	UCa	Différents secteurs pavillonnaires	Ut - Up
	UCb		Up
	UCc		Up
	UCd	Equipements collectifs	Up - Ut
UD		Lotissement de la Bergerie	Up
UX		Zone d'activités économiques des Cerisiers	Ux
UY		Voie de chemin de fer	Uo - Ut
INA	INAa	Bords de Marne	Uo - 2AU
	INAx	Tranches 2 et 3 de l'ex ZAC des Vallières	Ux – 1AUxc – 2AU
IINA	IINAa	Zone à urbaniser correspond à l'actuel quartier pavillonnaire du Moulin à Vent	Up
	IINAb		Up
IIINA		Partie de la tranche 3 de l'ex ZAC des Vallières	2AU
IVNA		Friche industrielle des Bords de Marne	2AU
NB		Secteurs soumis aux risques naturels ou non desservis par les réseaux suffisants	Uℓ1 - Uℓ2
NC		Zone agricole	A et Ap
ND	NDa	Zone naturelle stricte et camping	N – Nc - Nh
	NDb	Partie de la zone rouge du PPRMT et bordure de voie ferrée	Ut - N
	NDc	Aqueduc de la Dhuis	Nda et Ndu
	NDd	Zone naturelle des Bords de Marne	N

La zone centrale

La zone Uo « optimisée » du PLU constitue la zone d'urbanisation centrale. Elle intègre la zone UA du POS (UAa et UAb selon la densité plus ou moins importante) ainsi qu'une partie de la zone UBa (qui correspondait à une zone de centre ville élargi dans le POS), notamment aux alentours du bas de la rue de Claye et au niveau de la Sablière. L'objectif est ici de simplifier le zonage en instaurant une zone unique reprenant l'ensemble des secteurs situés dans un périmètre de 5 à 7 minutes à pieds autour du pôle gare et de prescrire dans cette zone des règles permettant une densité plus importante que dans les autres zones urbaines.

La zone Uo reste une zone mixte où l'enjeu de préservation des centralités de vie thorignienne est majeur.

Les règles de l'ex-zone UA ont été globalement reprises pour l'ensemble de la zone Uo pour ce qui concerne les articles 6 et 7 (implantation à l'alignement des voies et emprises publiques et implantation permise en limites séparatives et en retrait) même si la règle de la bande constructible de 25m a été supprimée pour permettre la reconquête éventuelle des cœurs d'îlots dans ce secteur stratégique. Néanmoins, afin d'encadrer cette intensification du tissu urbain, des règles d'implantation et de hauteur maximale plus contraignantes ont été fixées pour les constructions en seconds rangs et permettent d'encadrer cette modification profonde du règlement. Par ailleurs, comme dans l'ensemble des zones urbaines, un coefficient d'espaces verts minimal a été introduit dans le règlement afin de mettre en œuvre de principe d'équilibre entre densification du tissu bâti et préservation des espaces de respiration. Aussi, dans la zone centrale, 20% de l'unité foncière doivent être occupés par des espaces verts.

De plus, comme dans l'ensemble du territoire communal, l'article 14 concernant le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé. Aussi, pour permettre une maîtrise de la densification de la zone, une règle a été introduite à l'article 9 relatif à l'emprise au sol maximale des constructions. Celle-ci a été fixée à 75% afin de préserver des espaces non bâtis dans cette zone centrale mais soumise à un important ruissellement des eaux pluviales. Dans cette logique, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal a été porté à 90% de l'unité foncière dans le cas de toitures plantées permettant également l'infiltration des eaux. Les règles de hauteur maximale ont été légèrement relevées (+1m au faîtage) afin d'assurer une densification raisonnée de la zone.

La création d'une zone de transition

La mise en œuvre d'un projet équilibré entre urbanisation et préservation des espaces naturels et agricoles nécessite un effort plus important dans certains secteurs en termes d'optimisation du foncier. Aussi, le choix de l'affirmation d'une nouvelle zone « intensifiée » aux abords immédiats du centre ville a été fait et la zone Ut, de « transition » a été créée. Cette zone d'un seul tenant participe également à l'objectif de connexion des différentes centralités de vie de quartiers entre elles. Elle permet également, au travers de sa réglementation, d'assurer une transition entre des formes urbaines très denses, de centre ville et des formes urbaines aérées de quartiers pavillonnaires.

Le périmètre de la zone Ut reprend :

- une partie de la zone UB du POS, cela concerne ici le bas de la rue de Claye, la rue de Chaalis,
- une petite partie de l'ex zone UAb (nord de la partie ouest de la rue Victor Hugo),
- une partie de l'ex zone UC (pavillonnaire) au niveau de la route de Dampmart et des abords de la rue de Claye principalement.

Si cette zone Ut empiète sur ces 3 zones différentes du POS c'est bien dans la logique d'établir un espace tampon entre les différentes zones urbaines du territoire et ainsi de créer un espace « tampon ».

Les règles d'urbanisme sont plus contraignantes qu'en zone centrale et ont été néanmoins assouplies par rapport à l'ex zone UB pour permettre une évolution des formes urbaines de la zone. En effet, la bande constructible de 25m a été supprimée comme en zone centrale permettant ainsi une reconquête progressive des cœurs d'îlot nombreux, notamment, le long de la route de Dampmart, en lien avec l'objectif affiché dans le PADD d'affirmation d'une nouvelle centralité de vie autour de la requalification de la résidence Sauvières et du projet Cofane.

Les articles 6,7, 9 et 10 permettent cependant d'encadrer l'urbanisation de la zone. A l'article 6 les constructions peuvent dorénavant s'implanter à l'alignement (contrairement au POS en zone UB) ou en recul de 5m par rapport à l'alignement. L'implantation en limites séparatives (1 ou les 2) ou en retrait est autorisé comme dans le POS. Des règles différentes, et plus contraignantes s'appliquent en cœur d'îlot afin d'assurer des projets garants de la qualité de vie des habitants. Par ailleurs, certains espaces de respiration, y compris privatifs, bénéficient de protection au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme assurant la préservation de cœurs d'îlots verts, lorsqu'ils participent au maintien des continuités écologiques sur le territoire.

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée à 60%, contre une règle de 40% en zone UB du POS, permettant ainsi les extensions des constructions existantes ou encore des constructions nouvelles optimisées par rapport à l'existant dans la logique de centre-ville élargi.

La hauteur maximale autorisée en zone Ut est fixée à 12,5m au faîtage en bordure de voie principale, soit 0,5m de plus que dans la zone UB du POS et 2,5m de plus que dans la zone UC du POS. Il s'agit par là de permettre des projets de type R+2+C / R+3 et d'affirmer le sentiment urbain de ces secteurs stratégiques pour l'intensification urbaine.

Comme dans l'ensemble des zones urbaines, un coefficient d'espaces verts minimal a été introduit dans le règlement afin de mettre en œuvre de principe d'équilibre entre densification du tissu bâti et préservation des espaces de respiration.

La zone pavillonnaire

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un objectif important de la commune consiste à définir un projet global pour l'ensemble du territoire. C'est dans cette logique que la réglementation de l'urbanisation des quartiers pavillonnaires a été simplifiée pour ne créer qu'une seule zone aux règles harmonisées, la zone Up. Ces règles devaient permettre l'évolution raisonnées du tissu pavillonnaire dans le sens (extensions, intégration du bioclimatisme etc.).

Aussi, l'ensemble des secteurs UCa, UCb, UCc et la zone UD du POS ont été intégrés dans la zone Up du PLU. La zone à urbaniser du POS qui correspondait à l'actuel quartier résidentiel du Moulin à Vent a également été introduite en zone Up du fait de ses caractéristiques morphologiques.

Peu d'évolutions ont été apportées en termes de réglementation des constructions en zone pavillonnaire, même si, comme dans l'ensemble des zones U, le COS a été déréglementé pour préférer des règles de gabarits traduisant mieux la forme urbaine. La bande constructible de 30m qui existait à l'article 6 des zones UC et UD a également été supprimée. Aussi, les constructions peuvent s'implanter en cœur d'îlot même si des règles contraignantes ont été instaurées pour les constructions en seconds rangs (implantation sur les 2 limites séparatives interdit par exemple) dans le but de ne permettre que les projets garants de la qualité de vie et de la qualité paysagère de ces quartiers pavillonnaires. De plus, de nombreux espaces verts publics ou privatifs ont été préservés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme ce qui permet d'assurer la protection des espaces de respiration dont la fonction de réservoirs de biodiversité a été démontrée

dans le cadre de l'analyse de la trame verte et e faveur de la restauration des continuités écologiques.

L'emprise au sol maximale a été fixée à 40% contre une règle allant de 30% à 40% dans l'ancienne zone UC du POS. Les hauteurs maximales sont fixées à 10m au faîtage ou à l'acrotère dans le PLU, comme c'était le cas dans le POS.

Afin de mettre en œuvre l'objectif de préservation du caractère aéré de la zone pavillonnaire, un coefficient minimal d'espaces verts de 50% de l'unité foncière a également été introduit dans le PLU dans cette zone.

La zone d'urbanisation limitée

La zone U*l* d'urbanisation « limitée » reprend en grande partie les limites de l'ex zone NB du POS qui correspondait à une zone d'habitat qu'il n'était pas prévu de renforcer du fait de l'absence de réseaux suffisants ou de l'existence d'un risque naturel important.

La desserte par les réseaux routiers ou d'assainissement collectif ayant très peu évoluée dans ce secteur, le périmètre de la zone a très peu évolué.

La réglementation de la zone U*l* reste très contraignante puisque la bande constructible de 30m a été maintenue dans cette zone à l'article 6 et les constructions ne peuvent s'implanter qu'en respectant un recul de 10m par rapport à la voie et aux emprises publiques. A l'article 7, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative ou en retrait, comme c'était le cas dans le POS.

Afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlots dans ce secteur à préserver du développement de l'urbanisation (et par là même des pressions sur l'environnement naturel), une règle de largeur minimale de 6m a été introduite pour les voies nouvelles dans la zone.

Concernant l'emprise au sol et les hauteurs maximales des constructions, ces règles n'ont pas connu d'évolution lors du passage du POS au PLU. Elles correspondent à des règles plus contraignantes que dans la zone pavillonnaire et permettent des nouvelles constructions dans une très faible mesure.

La zone à dominante d'activités économiques

Dans le POS, la zone urbaine à vocation d'activités économiques concernait la zone d'activités économiques des Cerisiers. Depuis lors, la tranche 1 de l'ex ZAC des Vallières a connu une urbanisation à vocation d'activités et a donc été intégrée à la zone Ux dans le PLU. La réglementation pour cette zone a peu évolué par rapport au POS dans le PLU, même si une mise à jour a été effectuée afin de prendre en considération les prescriptions du règlement de la ZAC aujourd'hui supprimée pour la tranche 1, qui sont des règles plus qualitatives que dans l'ex zone Ux du POS.

Les articles 6 et 7 ont été règlementés en reprenant les règles du POS qui permettent de préserver des zones de recul et de retrait inconstructibles, et donc l'aération de ce tissu bâti souvent imposant ainsi que l'infiltration des eaux pluviales. Dans cette optique et l'article 9 n'ayant pas été règlementé, un coefficient minimal d'espaces verts a également été introduit dans le règlement du PLU et fixé à 20%.

Si dans le POS, les hauteurs maximales autorisées étaient de 10m en zone Ux pour les Cerisiers, la règle de 12m maximum qui existait dans le règlement de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée, pour la tranche 1 a été reprise dans le PLU.

Ces règles permettent d'imaginer à moyen/long terme, une densification progressive et raisonnée de ces zones d'activités et ainsi d'améliorer la densité d'emplois /ha.

La zone à urbaniser à court terme : 1AUxc

La zone 1AUxc correspond à la tranche 2 de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée qui était déjà une zone à urbaniser à vocation d'activités dans le POS. Les règles de la zone sont proches de celles de la zone Ux, c'est-à-dire des autres zones d'activités du territoire. Néanmoins, la vocation de la zone a été précisée par rapport au POS puisque les constructions industrielles sont interdites dans la zone. Afin d'encadrer la réalisation du projet commercial, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a également été ajoutée. Elle permet de définir les conditions en faveur de la réalisation d'un projet d'aménagement durable sur cette zone.

Les zones à urbaniser à long terme

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à long terme, c'est-à-dire que leur urbanisation n'est possible qu'après modification du document d'urbanisme. Ces zones concernent 2 secteur de la commune, qui sont des secteurs où la puissance publique réfléchit à des projets d'aménagement durable et globaux, pour lesquels les enjeux sont très importants : création d'emplois, de logements, d'équipements publics, d'espaces de loisirs, etc. Il s'agit du secteur anciennement tranche 3 de la ZAC des Vallières supprimée (zone à urbaniser à court terme dans le POS) et du secteur des Bords de Marne (zone à urbaniser à long terme dans le POS).

Si dans le POS, la vocation principale de la tranche 3 de la ZAC avait été définie, celle-ci est actuellement requestionnée. Aussi, aucune vocation n'a été, à ce stade, définie pour ce secteur.

La zone agricole

A l'intérieur du périmètre de la zone agricole NC du POS, un sous-secteur a été introduit pour la prise en compte des points de vue paysagers sur cette zone. Aussi, la zone agricole du PLU se divise en une zone agricole traditionnelle A où les constructions agricoles de grande ampleur sont autorisées et une zone agricole Ap « protégée » où les constructions agricoles sont autorisées mais dans une moindre mesure.

La souplesse accordée dans la zone A par rapport à la zone Ap concerne la hauteur maximale autorisée pour les constructions agricoles. En effet, dans certains secteurs, et essentiellement sur le plateau, il existe des points de vue paysagers importants et repérés dans le PADD qu'il était nécessaire de préserver dans l'hypothèse d'un projet de développement agricole dans ce secteur. La hauteur maximale est donc portée de 15m à 8m en secteur Ap.

Les règles concernant l'implantation des constructions ont également été contraintes dans la zone agricole du fait de la qualité du paysage et des enjeux autour de la pérennisation des espaces agricoles dans le secteur de Marne-et-Gondoire. Aussi, comme défini à l'article 6 du règlement du PLU, les constructions doivent dorénavant s'implanter en recul de 10m par rapport aux voies et emprises publiques, et en retrait de 10m par rapport aux limites séparatives.

En termes de hauteur, la hauteur maximale pour les constructions agricoles en zone A générale n'a pas été modifiée par rapport à celle définie dans le POS (15m). En revanche, même si les constructions destinées à l'habitation des agriculteurs sont toujours autorisées dans la zone agricole, celles-ci ne pourront dépasser 8m de hauteur, au point le plus haut, contre 9m dans le POS. Ce choix a été fait afin de limiter toute menace en termes d'impacts paysagers des

constructions des exploitants agricoles dans des zones ouvertes, comme cela a pu être observé dans d'autres secteurs de la Seine-et-Marne.

La zone naturelle

La zone naturelle dans son fonctionnement globale a peu évolué même si, au regard du calcul des superficies, il apparaît que la surface totale de la zone a diminué, à hauteur d'environ 24ha. Cette diminution trouve des justifications dans plusieurs choix faits par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU, qui ne vont pas à l'encontre de la protection stricte des espaces :

- La part la plus importante d'espaces classés en zone naturelle dans le POS et en zone urbaine dans le PLU concerne la zone U*e*2. Il s'agit par là de mettre le PLU en conformité avec l'existant, c'est-à-dire d'intégrer une zone totalement construite en zone urbaine. Néanmoins, du fait de l'existence d'un risque naturel très important dans cette zone (zone rouge du PPRI), le règlement de la zone U*e*2 la rend inconstructible et il est fait mention de l'existence du PPRMT en préambule de zone et du fait qu'il s'impose au règlement du PLU. Le passage de ce secteur en zone urbaine explique la réduction de la zone N à hauteur de 12ha.

- De plus, les boisements présents au 197, rue de Claye ont été intégrés dans la zone Ut du fait de l'existence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer l'urbanisation potentielle de ce secteur. Néanmoins, dans le cadre de cette OAP, les ¾ de la superficie des boisements sont protégés. La réduction de la zone N dans le PLU, à cet endroit, représente une superficie d'environ 2ha.

- Aux abords de la Marne, 2 secteurs NDb permettaient de préserver des espaces de prairie et de jardins dans le POS. Situés entre la zone urbaine et la voie ferrée, ces secteurs ont été intégrés à la zone urbaine dans un souci de simplification du zonage mais bénéficient d'une protection stricte au titre du L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme dans le PLU (secteur jardin) et sont donc toujours considérés comme des éléments naturels et protégés.

- La Marne était également inscrite en zone naturelle NDd dans son ensemble dans le POS. Par soucis de simplification du zonage, une partie de la voie d'eau a été classée en zone Uo et une autre partie en zone 2AU. Cela n'a aucune conséquence sur la préservation de cet espace naturel mais impacte la surface totale de la zone N à hauteur de 7,5ha environ.

- Une partie de la zone naturelle située en bordure de Marne a été intégrée dans la zone de projet des Bords de Marne (2AU) dans le PLU pour une emprise de 2,1ha. Cette zone bénéficiait d'un classement NDd. Entièrement concerné par le périmètre du PPRI, ce secteur ne pourra être urbanisé que sous certaines conditions dans le cadre de la ZAC mais a néanmoins été intégrés au projet afin de développer à cet endroit un projet global d'aménagement.

Un nouveau secteur Nc a été créé en zone N afin de prendre en compte les constructions existantes dans le camping des Vallières. Les installations nouvelles y sont autorisées de façon très limitée. Il s'agit d'un secteur soumis aux risques naturels.

Un secteur Nh a été créé, conformément au Code de l'Urbanisme, afin de délimiter les constructions destinées à l'habitation existantes en zone naturelle et d'encadrer leur développement.

Le secteur NDc du POS qui correspond à l'emprise de l'aqueduc de la Dhuis a été remplacé par 2 secteurs Nda et Ndu, dans le prolongement des mêmes zones dans la commune voisine de Carnetin.

4.2.3. Evolution des superficies des différentes zones

Evolution des superficies des zones				
ZONE	Plan d'Occupation des Sols		PLU	
	Superficie en ha	Répartition (%)	Superficie en ha	Répartition (%)
Zones urbaines (U)	221,5 ha	42,4%	236,2ha	46%
Zones à urbaniser (NA - AU)	31,5 ha	6%	21,1ha	4,1%
Zones agricoles (NC - A)	106,5 ha	20,4%	107,1ha	20,8%
Zone d'urbanisation très limitée (NB – Uℓ)	12,5 ha	2,4%	23,3ha	4,5%
Zones naturelles (ND - N)	150 ha	28,8%	126,3ha	24,6%
TOTAL des zones	**522 ha***	**100%**	**514ha**	**100%**

** La surface totale de la commune évaluée dans le POS semble assez approximative. A priori, la surface communale s'élève à 514ha.*

4.2.4. Détails des évolutions des outils règlementaires spécifiques

Raisonner en termes de formes urbaines – la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols

Dans le PLU et dans la logique de mettre en œuvre une densification maîtrisée, la commune n'a plus recours au coefficient d'occupation des sols (COS). Cet outil, réglementé dans l'article 14, contribuait, en effet, à figer le tissu bâti, notamment le tissu pavillonnaire.

De plus, le COS ne permettait pas de gérer une forme urbaine. La commune raisonne dorénavant en termes de gabarits en réglementant les articles relatifs aux implantations des constructions (articles 6 et 7), à l'emprise au sol (article 9), aux hauteurs (article 10) et en déterminant des coefficients d'espaces verts (article 13).

C'est avant tout le gabarit des constructions, la forme urbaine, qui participe à la qualité du cadre de vie d'une ville. Le COS vient, bien souvent, se surimposer aux règles de gabarit, contraignant ainsi l'aménagement intérieur des constructions (combles non aménageables).

La suppression du COS fait partie des innovations qui permettent de mettre en œuvre un développement plus durable. En effet, la densification raisonnée sera ainsi facilitée en zone Uo et Ut. Dans le tissu pavillonnaire, les règles d'implantation permettent la réalisation d'extensions des constructions existantes, ainsi que l'aménagement des combles afin de favoriser leur amélioration thermique et de les adapter aux normes de confort modernes.

Suppression de la bande constructible dans la quasi-totalité des zones urbaines

Afin de permettre le désenclavement de certains cœurs d'îlots dont la valorisation était difficile, y compris pour du loisir ou des espaces de nature, du fait de la forme des parcelles en lanières, l'éventualité de leur urbanisation peut être étudiée, du fait de la suppression de la bande constructible à l'article 6 du règlement de toutes les zones urbaines (à l'exception de la zone U*ℓ*).

Cette mesure qui pourrait avoir des effets directs, impactant très fortement la qualité des espaces naturels que constituent ces cœurs d'îlots, des mesures de limitation de la densification ont été développées. Cela concerne notamment la protection d'un certain nombre de jardins participant aux continuités écologiques ou encore la réglementation de l'article 7 qui limite les possibilités d'implantation en fonds de parcelle en prescrivant des règles des strictes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Supprimer les zones urbaines spécialisées dans un souci de diversité des fonctions urbaines

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le principe de diversité des fonctions urbaines doit être affirmé dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Dans cette logique, il n'est désormais plus imposé de définir des zones spécifiques pour les emprises ferroviaires, routières ou autoroutières, ainsi que pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones UY et UCd définies dans le POS ont ainsi été supprimées et réintégrées dans les autres zones du PLU où des règles spécifiques ont été prévues pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Seules les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités ont été maintenues dans le PLU. En effet, les activités accueillies dans ces zones ne sont pas compatibles avec l'habitat et peuvent générer des nuisances importantes (nuisances sonores, olfactives, risques…) qui nécessitent de prévoir des zones dédiées et des espaces tampons entre les zones à dominante d'habitat et les zones d'activités.

Assurer la préservation et l'équilibre des centralités commerciales existantes

Afin de répondre à l'objectif affiché dans le PADD qui consiste à « assurer la préservation et l'équilibre des centralités commerciales existantes », la commune a souhaité utiliser un outil offert par le Code de l'Urbanisme qui n'existait pas encore lors de l'élaboration du POS.

Ainsi, l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme précise que le PLU peut :

« *Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Dans le diagnostic territorial, plusieurs pôles commerciaux ont été identifiés et font l'objet d'une inscription graphique sur le plan de zonage (trait orange) et d'une traduction réglementaire. A l'article 1 des zones concernées est ainsi interdite la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme.

Les voies concernées en totalité ou en partie sont :

- dans le centre ancien : rue Cornillot, rue Gambetta, rue du Moustier, Place du Général Leclerc, angle rue Aristide Briand et rue Victor Hugo ;

- au niveau du pôle gare : rue Raymond Poincarré, angle rue Raymond Poincarré / rue de Claye, rue Maréchal Foch.

Favoriser la mixité sociale

Dans Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la ville de Thorigny-sur-Marne affiche sa volonté de renforcer la mixité sociale sur le territoire, conformément aux objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire approuvé en 2011 et du SCoT en cours d'élaboration.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dit « loi MOLLE » du 25 mars 2009 réaffirme le principe de mixité sociale qui était déjà au cœur de la loi Solidarité et Renouvellement du 13 décembre 2000, fondatrice des PLU. Elle introduit la possibilité, dans les PLU, de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme).

La commune a choisi d'utiliser cet outil, figurant sous forme d'inscription graphique sur les plans de zonage et traduit réglementairement dans les articles 2 des zones concernées.

L'ensemble des zones à dominante d'habitat Uo, Ut, Up à l'exception de la zone U*l* est concerné par cette mesure, représentée sous la forme d'un pointillé bleu sur les plans de zonage.

Dans le règlement, l'article 2 précise que « dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 4 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ».

Réglementation du stationnement en fonction de la SDP

Afin de tenir compte de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme de 2007, l'article 12 a été règlementé en fonction de la Surface de Plancher des constructions pour les logements. Cela permet une instruction des permis de construire simplifiée puisque la mention du nombre de logements projeté n'est plus obligatoire dans les formulaires de demande.

Faire évoluer les emplacements réservés en fonction de la réalisation et de l'évolution des projets

Le POS comptait 20 emplacements réservés contribuant à la mise en œuvre de projets portés par la Ville ou la SNCF

Le tableau ci-après liste l'ensemble des emplacements réservés et leur évolution lors de la révision du PLU :

	Bénéficiaire	Destination	Evolution lors de la révision
1	Commune	Centre d'accueil de l'enfant	Projet réalisé. ER supprimé.
2	SNCF	Doublement des voies	L'emplacement réservé est supprimé, projet

			abandonné.
3	Commune	Angles rues Poincaré et Claye	L'emplacement réservé est maintenu.
4	Commune	Carrefour rues des Salvâtres/Claye	Projet réalisé. ER supprimé.
5	Commune	Pan coupé intersection rues de Rome et Maréchal Joffre	L'emplacement réservé est maintenu.
6	Commune	Carrefour rues Joffre et Paul Doumer	L'emplacement réservé est maintenu.
7	Commune	Centre d'accueil de l'enfant	Projet réalisé. ER supprimé.
8	Commune	Elargissement du chemin des Clefs	L'emplacement réservé est maintenu.
9	Commune	Jonction rues du Haut Soleil et Joffre	Projet réalisé. ER supprimé.
10	Commune	Elargissement du Chemin des Thuilliers	L'emplacement réservé est maintenu.
11	Commune	Jonction rues Louis Martin et Moulin à Vent	L'emplacement réservé est maintenu.
12	Commune	Aménagement des voies et espaces verts	Projet réalisé. ER supprimé.
13	Commune	Elargissement de l'impasse de Verdun	L'emplacement réservé est maintenu.
14	Commune	Aménagement de l'angle de la rue Gambetta	Projet réalisé. ER supprimé.
15	Commune	Aire d'accueil des gens du voyage	Projet abandonné.
16	Commune	Acquisition du terrain supportant les services techniques en vue de leur réaménagement	Projet réalisé. ER supprimé.
17	Commune	Centre d'accueil de l'enfant	Projet réalisé. ER supprimé.
18	Commune	Elargissement du chemin des Coulons (voie de 8m d'emprise) pour accès centre d'accueil de l'enfant	L'emplacement réservé est maintenu.
19	Commune	Aménagement de la rue de Dampmart	Projet en cours d'évolution, ER adapté au nouveau projet (ER n° 16 dans le PLU)
20	Commune	Création d'une voie	Projet abandonné.

9 emplacements réservés sur les 20 ont été maintenus.

Par ailleurs, 9 emplacements réservés ont été créés :

- ***Emplacement réservé n°4 : pour la sécurisation de la rue de Claye*** via l'élargissement du trottoir au niveau du virage dangereux.

- ***Emplacement réservé n°6 pour création d'une liaison douce paysagère :*** cette emplacement au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire s'inscrit dans la lignée des objectifs de restauration de la trame verte. La création d'une allée paysagère plantée permettre en effet le déplacement des espèces entre la forêt des Vallières et des espaces verts urbains, en direction de la Marne.

- ***Emplacement réservé n°8 pour création d'un espace vert :*** il s'agit du Parc Domperignon aujourd'hui privé mais entretenu par les services publics communaux. La commune souhaite l'incorporer dans son patrimoine à vocation de loisirs puisque celui-ci est fréquenté par de nombreux thorignien.

- ***Emplacement réservé n°9 pour élargissement de trottoir :*** cet emplacement réservé doit permettre de répondre aux besoins en termes de circulation douce le long de la route de Dampmart et en direction du pôle gare.

- ***Emplacement réservé n°10 pour un équipement de service public ou d'intérêt collectif :*** la nature précise du projet sera détaillée suite aux études relatives à l'urbanisation du secteur anciennement tranche 3 de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée et en fonction des besoins précis qui pourraient émerger.

- ***Emplacement réservé n°13 pour élargissement de voirie :*** il s'agit d'un projet qui permettra d'améliorer la circulation rue Cornillot et de prévoir une voie à double sens. Ce besoin a été identifié suite aux premières études pour l'élaboration du Plan de Circulation.

- ***Emplacement réservé n°14 pour la création d'un accès*** : il s'agit d'anticiper les besoins liés à la création d'un éventuel nouvel accès au parc de stationnement de la mairie.

- ***Emplacements réservé n°17 : pour la création d'une liaison douce*** entre la rue Cornillot et la rue de Claye, dans la logique de renforcement de l'offre de déplacements alternatives à l'automobile sur le territoire mais également afin de pallier les problèmes de sécurité de la rue de Claye et ainsi offrir un nouvelle itinéraire pour les piétons.

- ***Emplacement réservé n°18 : pour la création d'un projet agricole de loisir*** dans le cadre de la valorisation de cette activité sur le territoire, et ce, conformément au PADD.

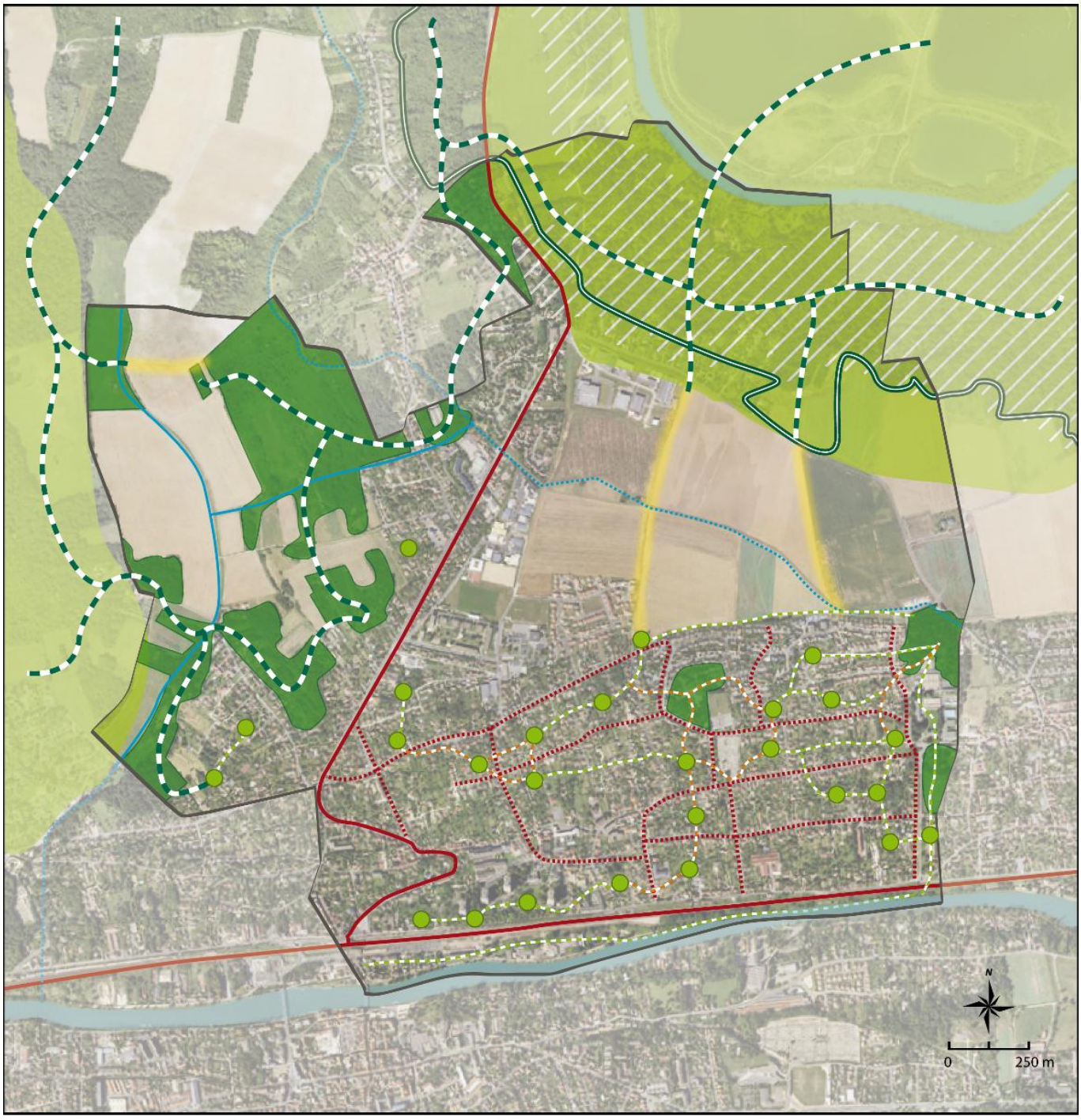
<u>Protéger la trame verte</u>

Le PADD met en avant la volonté de la commune de renforcer les interactions entre espaces urbains et patrimoine naturel en affirmant le rôle des espaces verts en tant qu'espaces de respiration, en assurant un traitement qualitatif des franges d'urbanisation, en valorisant l'aqueduc de la Dhuis, et en préservant les corridors écologiques. Tous ces objectifs en faveur de la restauration de la trame verte dans sa fonction première de réservoir de biodiversité peuvent être concrétisés, notamment, par la création d'inscriptions graphiques, dans le tissu urbain, qui viennent assurer un rôle de protection des espaces de respiration.

La trame verte (espaces verts publics ou privés, alignements d'arbres, espaces naturels d'envergure) a fait l'objet d'un repérage fin dans le diagnostic du PLU qui a permis de définir des protections adaptées en fonction de la sensibilité écologique des espaces.

Trame verte prioritaire

Citadia - PLU de Thorigny-sur-Marne - Septembre 2011



- Limite de la zone NATURA 2000
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2
- Espace naturel d'intérêt
- Ensemble vert privé ou public
- Réseau hydrographique
- Réseau hydrographique enterré
- Coupure majeure d'urbanisation
- Coupure mineure d'urbanisation
- Trame verte remarquable
- Trame verte urbaine primaire
- Trame verte urbaine secondaire

Cette volonté forte se traduit par plusieurs évolutions marquantes :

- La protection de 52,6ha de boisements au titre des espaces boisés classés (EBC) définis par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- la création de 4 inscriptions graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permettant une préservation des espaces verts plus adaptée à un contexte urbain : les secteurs parcs, les secteurs jardins, les cheminements piétons paysagers et les alignements d'arbres (cf. liste et localisation ci-après). Les règles de préservation de ces espaces sont définies dans les prescriptions écrites du règlement. Elles représentent 16,2ha de protection.
- la création de secteurs de la zone naturelle dédiés à certains usages spécifiques avec des possibilités de constructions neuves très limitées : Nc (camping), Nh (habitation existante en milieu naturel), Nd (aqueduc de la Dhuis) ;
- la définition d'un coefficient d'espaces verts dans toutes les zones du PLU contribuant à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Localisation des Espaces Boisés Classés du PLU			
Localisation	Classement PLU révisé	Classement POS	Evolution POS / PLU
Forêt des Vallières	N – Uℓ1- Uℓ2 - A	NDa	Maintien de la surface protégée lors du passage du POS au PLU
Vallée de l'Armoin	N	NDa	Maintien de la surface protégée lors du passage du POS au PLU
Parc de la Sablière	Uo	UBa	Suppression d'une partie des EBC pour mettre à jour en fonction des constructions existantes : parkings, aire de jeux, etc. et en fonction des projets d'intérêt collectif : élargissement de voirie, création d'un espace paysager qui pourra accueillir du public et des installations légères.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme se situent :

- le long de l'allée du Château,
- autour de la prairie du château,
- le long de la rue des Bordes,
- le long de l'allée des Blés d'Or,
- le long de l'allée des Rousselets.

Les secteurs parcs protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme se situent au niveau :

- du parc de la Sablière dans l'optique d'une valorisation d'une partie du parc pour les habitants, un espace paysager a été créé pour remplacer la protection en EBC. Cette protection plus souple donne la possibilité de réserver 10% de l'emprise de la zone pour des équipements de services publics ou d'intérêt collectif,

- de la prairie du Château,

- du Parc des Samoreaux,

- du Parc Domperignon,

- de l'espace paysager séparant les tranches 2 et 3 de l'aqueduc de la Dhuis.

Les secteurs jardins protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme se situent au niveau :

- des prairies entre la voie ferrée et la route de Dampmart (ancienne classées en zone naturelle dans le POS),

- de certains cœurs d'îlots dont la protection a été jugée utile au titre de la restauration de la trame verte (cartographie ci-avant) :

    - entre la route de Dampmart et la rue du Maréchal Gallieni,

    - entre la rue du Maréchal Gallieni et la rue des Fontaines,

    - entre la rue des Fontaines et la rue des Bordes,

    - autour de la rue des Sablons,

    - entre la rue Paul Doumer et la rue du Haut-Soleil,

    - en fond de parcelle de l'allée des Bocage,

- du projet de création de jardins familiaux (rue des Pointes),

- des bassins du quartier résidentiel du Moulin à Vent,

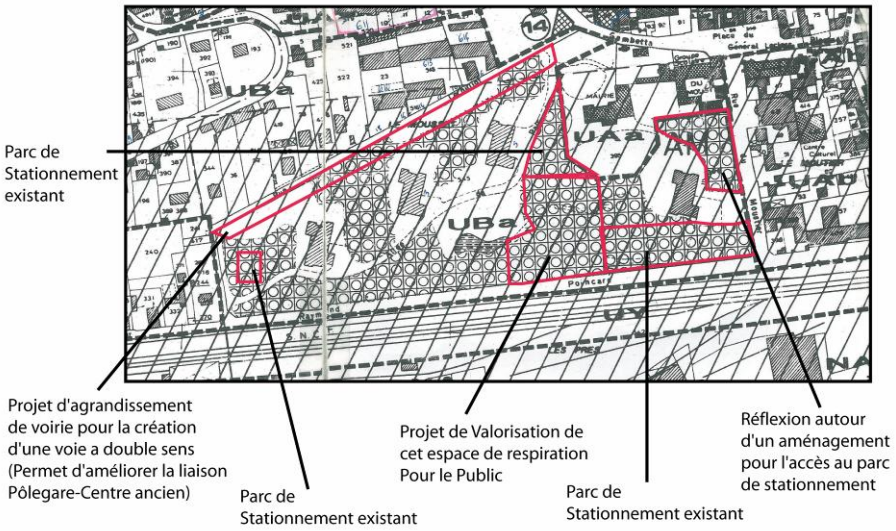
- dans l'ensemble des secteurs de frange entre les espaces urbains et les espaces agricoles du territoire.

Les chemins piétons protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme se situent au niveau :

- de la frange sud du plateau agricole (Chemin des Epinettes),

- d'un cheminement d'accès au quartier des Epinettes.

La lisière de la forêt des Vallières fait également l'objet d'une protection spécifique puisque dans une bande de 50m à partir du bois, et en dehors des espaces urbains constitués, est identifié sur le document graphique du règlement du PLU, un secteur dans lequel les nouvelles constructions sont interdites. Les extensions très limitées (10m² de surface de plancher) sont néanmoins autorisées. Cela permet de protéger le caractère naturel de ces zones de transition entre espaces ouverts et bois, et ainsi de permettre aux espèces de circuler entre les différentes entités. Cette règle permet également de répondre aux objectifs du SDRIF 1994.



Evolution des Espaces Boisés Classés entre POS et PLU

<u>Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'amélioration énergétique des constructions</u>

Dans toutes les zones, le règlement du PLU privilégie les formes urbaines plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie en définissant des règles d'implantation plus souples, mais adaptées à la spécificité de chaque quartier et en augmentant les hauteurs dans les secteurs bénéficiant d'équipements, de commerces et d'une bonne desserte en transports en commun. Le coefficient d'espaces verts permet de maintenir un équilibre entre espace imperméabilisé et espace non imperméabilisé, limitant ainsi la densification horizontale et les risques de ruissellement.

Des règles spécifiques ont également été élaborées afin de permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, les toitures et murs végétalisés, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, le traitement perméable des voiries et dessertes.

5. Justifications des choix qui concernent les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics du territoire communal. Par ce dispositif, la collectivité peut, si elle l'estime nécessaire, définir des principes d'aménagement afin d'encadrer, dans ces grands principes, un projet.

Les OAP définissent des actions ou des opérations offrant un effort d'organisation et d'agencement dans un secteur particulier. Elles sont régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme et ont vocation, dans « le respect des orientations définies par le PADD », à répondre aux objectifs suivants :

- la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine
- la lutte contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Enfin, elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de complémentarité avec le règlement du PADD. Enfin, elles sont opposables, en termes de compatibilité (il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre le projet soumis à autorisation et l'OAP), lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager de démolir et déclarations préalables.

5.1. 197, rue de Claye

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du 197, rue de Claye a été conçue en réponse aux besoins de la commune :

- De renouvellement et de intensification urbaine d'un secteur stratégique, situé le long d'un axe structurant à l'échelle de la commune, notamment dans la perspective de déplacement de l'ancien supermarché Intermarché et de la libération foncière qu'il suppose. Ce programme étoffera l'offre de logements de la ville de Thorigny et offrira une réponse aux besoins des populations locales ;
- De reconquérir un cœur d'îlot aujourd'hui peu visible et, à ce titre, de revaloriser un espace naturel boisé et de le rendre accessible à la population communale. Ce projet représente une opportunité de requalification d'une des entrées de ville nord qui contribuera à valoriser l'image de Thorigny ;
- De mettre en lumière l'Aqueduc de la Dhuis par la valorisation de son identité patrimoniale et culturelle.

Les différentes préconisations d'aménagement qui ont été définies peuvent se justifier de la manière suivante :

- *L'urbanisation du site* : si la vocation essentielle de ce programme urbain est celle de l'habitat, en réponse aux besoins des populations locales, commerces et équipements ne seront pas négligés, notamment dans le cadre d'un rééquilibrage fonctionnel de la commune qui est dominée, au nord, par la fonction urbaine résidentielle ;

- *Architecture et performance énergétique* : cette nouvelle opération doit pouvoir trouver une cohérence d'intégration dans l'environnement bâti existant. C'est pourquoi les logements construits de part et d'autre de la nouvelle voie d'accès devront se conformer le plus possible à l'échelle architecturale du bâti situé à proximité immédiate : petits collectifs à l'ouest et habitat intermédiaire à l'est. Malgré des dispositions foncières contraintes, les logements seront orientés plein sud, afin d'optimiser les consommations d'énergie et d'éviter le risque de précarité énergétique ;

- *Déplacements* : l'accès routier se fera par décrochement depuis la rue de Claye, ce qui facilitera la desserte automobile du nouveau quartier et permettra d'éviter de potentiels conflits d'usage avec les modes doux au niveau des autres voies d'accès qui leur seront dédiées. Ces voies dédiées aux modes doux sont une garantie de confort et sécurité pour les piétons et les cyclistes se rendant dans ce secteur. Elles favorisent, par ailleurs, la qualité paysagère des accès au site et en valorisent l'image ;

- *Traitement paysager et espace public* : le projet de renouvellement et de densification doit permettre une valorisation et une réappropriation des boisements anciens, peu entretenus et peu accessibles, qui font montre pourtant d'une certaine qualité paysagère. L'amélioration de l'accessibilité au sentier qui domine l'Aqueduc de la Dhuis revalorisera ce symbole historique régional. Enfin, la perspective visuelle ouverte entre l'ouest et l'est du périmètre, par la création d'un mail paysager, sera l'occasion de recréer une continuité des espaces boisés du secteur et d'atténuer la coupure induite par la rue de Carnetin.

5.2. Pôle Commercial Nord

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Pôle Commercial Nord a été conçue en réponse aux besoins de la commune :

- D'opérer un rééquilibrage nord-sud des fonctions commerciales, à l'échelle intercommunale. Il n'existe, en effet, aucune grande surface alimentaire dans le nord de la Communauté d'Agglomération. Le déplacement et l'agrandissement de l'Intermarché existant (197 rue de Claye) permettra d'éviter des reports de flux vers le sud de l`agglomération et d'alléger ainsi le réseau routier dans cette partie du territoire intercommunal ;

- D'opérer un rééquilibrage des fonctions urbaines dans le nord de Thorigny marqué essentiellement par son caractère résidentiel. La réussite de cette opération conditionnera pour partie celle des opérations d'urbanisation et de densification, prévues et/ou envisagées dans cette partie du territoire (OAP 197, rue de Claye, zone mixte au sud de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée).

- De renforcer le front urbain d'importance régionale inscrit au SDRIF de 2008. Cet aménagement servira de zone tampon entre espaces naturels et urbains et permettra de figer cette limite d'urbanisation. D'ailleurs, c'est de la qualité du traitement paysager de ses franges que dépendra en partie la réussite de ce projet.

Les différentes préconisations d'aménagement qui ont été définies peuvent se justifier de la manière suivante :

- *Urbanisation du site* : l'installation du supermarché Intermarché se justifie par son déplacement du 197, rue de Claye et par la nécessité de conserver un tel équipement dans la partie nord de la commune. Ce changement d'implantation est aussi l'occasion d'en améliorer la qualité, d'étoffer l'offre commerciale auxiliaire (galerie marchande, artisanat) et de compléter l'offre de bureaux sur la commune.

- *Déplacements et stationnements* : la réalisation du projet est conditionnée par l'aménagement d'un arrêt de transport collectif à l'intérieur du périmètre de l'OAP. En outre, l'accès routier au périmètre de projet se fera par la partie nord du site, afin d'utiliser la voie existante (allée des Rousselets) qui sépare l'aire de projet de celle de la ZAE des Vallières et d'en optimiser la fonction, notamment au regard de la double desserte dont jouit cette voie (rue du Moulin à Vent/chemin de Penche Oreille). La hausse de fréquentation du site, du fait de l'implantation de cet équipement commercial, nécessite bien entendu la création de parcs de stationnements qui seront au nombre de deux: l'un en cœur d'îlot pour les clients du supermarché, l'autre en extrémité nord est du secteur pour permettre des arrêts rapides. Enfin, les liaisons douces bénéficieront d'une voirie dédiée pour assurer la sécurité et le confort de leurs utilisateurs, notamment dans un secteur où l'attractivité commerciale drainera d'importants flux automobiles. Elles seront également envisagées afin d'anticiper les liaisons avec le futur quartier d'habitation prévu au sud de la zone.

- *Traitement paysager et espaces publics* : cette opération doit pouvoir intégrer de façon réussie le passage de l'Aqueduc de la Dhuis et créer ainsi une continuité avec les réaménagements opérés pour le secteur du 197 rue de Claye. Afin de diversifier l'identité paysagère du plateau des Vallières, le bâti nouveau devra permettre des continuités de perspectives visuelles de l'aqueduc jusqu'à l'allée des Rousselets. Venant consolider le front urbain, les franges est du secteur offriront la possibilité d'interpénétrations entre espace urbain et agricole par le traitement paysager mais aussi par la création de liaisons douces. La végétalisation des franges et des voies d'accès participeront de cette interaction.

6. Evaluation des incidences notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Préambule

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3ème alinéa) :

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer : [...] une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'objet de la présente partie est d'évaluer les incidences positives et négatives du PLU sur l'environnement, pris dans toutes ses composantes : la population, la santé humaine, la faune et la flore, l'eau, l'air, le climat, le patrimoine culturel et le paysage.

6.1. Les incidences du PLU sur la santé humaine : la prise en compte des risques et des nuisances

6.1.1. La prise en compte des risques naturels

Le territoire de Thorigny est affecté par des mouvements de terrains liés au phénomène de retrait et de gonflement des argiles présentes dans le sol : sous l'effet de la sécheresse certaines de ces argiles se rétractent fortement, puis se dilatent à nouveau lors d'épisodes pluvieux. L'alternance sécheresse/réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certaines maisons.

Un Plan de Prévention des Risques lié au retrait gonflement des argiles a été prescrit le 11 juillet 2001, dès son approbation, il s'imposera au PLU de Thorigny. En attendant, son existence est mentionnée dans l'Etat initial de l'environnement et le PADD affiche également la volonté de préserver les habitants de ce risque.

Par ailleurs, la commune est concernée par des mouvements de terrains liés aux risques d'effondrement des cavités souterraines. Le territoire de Thorigny-sur-Marne possède des carrières souterraines de gypse et de calcaire fragilisant le sol et engendrant des affaissements de terrain, voire des effondrements. Un Plan de Prévention des Risques lié aux mouvements de terrain (PPRMT) a été approuvé le 19 septembre 1997 et mis en révision depuis 2004. L'existence de ce document est mentionnée dans l'Etat initial de l'environnement et le PADD affiche également la volonté d'en préserver les habitants. En tant que servitude d'utilité publique, ce document s'impose au PLU. Néanmoins, son existence a permis de guider l'élaboration du zonage du PLU et les zone U*e*1 et U*e*2 ont été créées. La zone U*e*1 bénéficie de règles de constructions limitées, du fait de la présence de la zone orange du PPRMT. Le règlement de la zone U*e*2 ne permet quasiment aucune construction.

Le risque inondation sur le territoire est principalement lié aux phénomènes de débordement de la Marne. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes » a été approuvé le 27 novembre 2009.

Il définit des prescriptions particulières sur :

- la nature des constructions et aménagements qui sont interdits,
- les opérations de constructions neuves et d'extension de bâtiments existants,
- la limitation de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation des sols des constructions autorisées,
- la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Le plan distingue 8 zones déterminées par le croisement du niveau d'intensité de l'aléa (faible à moyen, fort ou très fort) et les enjeux du territoire (centres urbains, zones urbaines denses, autres zones urbanisées, zones d'expansion de crues).

L'existence de ce document est mentionnée dans règlement pour les zones concernées du fait qu'il s'impose aux prescriptions écrites définies dans le PLU.

Le PPMRT et le PPRI approuvés figurent en annexe du PLU en tant que servitudes d'utilité publique.

6.1.2. La prise en compte des risques technologiques

Thorigny-sur-Marne est concernée par le risque de transport de matières dangereuses du fait de la présence de nombreuses infrastructures routières et de la voie ferrée. Ce risque est mentionné dans l'Etat initial de l'environnement.

6.1.3. La prise en compte des nuisances sonores

Le territoire est impacté par les nuisances sonores des infrastructures routières et ferroviaires, notamment la RD 418 (catégorie 4 - largeur de nuisance de part et d'autre de l'infrastructure égale à 30 m) et la voie ferrée Noisy-le-Sec - Strasbourg (catégorie 1- largeur de nuisance de part et d'autre de l'infrastructure égale à 300 m).

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet de Seine-et-Marne a procédé au classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce classement a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 février 1999.

Le PLU autorise la construction dans les secteurs affectés par le bruit généré par ces infrastructures mais son règlement rappelle, dans les dispositions relatives aux risques et nuisances, que les constructions seront soumises aux normes d'isolement acoustique prescrites dans les différents textes réglementaires.

En outre, la carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, faisant apparaître les bandes affectées par les nuisances sonores, ainsi que l'arrêté correspondant en date du 15 février 1999 sont annexés au présent PLU.

Enfin, à termes, il faudra prendre en compte les nuisances sonores induites par les nouveaux aménagements (zones de commerce, d'activité, de service) impliquant une exposition au bruit pour les usagers, et les employés.

6.2. Les incidences du PLU sur l'eau

A l'heure actuelle, la commune présente un taux d'imperméabilisation modéré due à la densité résidentielle moyenne relativement faible sur le territoire, en lien avec une surreprésentation de quartiers pavillonnaires.

La densification progressive de la commune va accroître la proportion de surfaces imperméabilisées et, par voie de conséquence, les risques de pollution éventuels qui en découlent (ruissellement des eaux pluviales chargées en polluants). L'objectif du SDAGE est un bon état global des eaux de la Marne pour 2015. Il est nécessaire de limiter les pollutions par le ruissèlement des eaux de pluie.

Afin de compenser cette imperméabilisation nouvelle, le PLU prend des dispositions permettant de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain et les problèmes qu'il génère (pollution, inondation). Il prévoit que toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.
Par ailleurs, le besoin de gérer les eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols qui empêche l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol, le meilleur moyen de gérer les eaux pluviales consiste à réduire le taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbain. Pour cela, le PLU généralise à toutes les zones (article 13 du règlement) l'instauration d'un pourcentage minimal d'espaces verts avec une proportion minimale définie d'espace pleine terre.

Le PLU incite également à la réalisation d'autres formes de végétalisation participation à la régulation des eaux pluviales, telles que les toitures terrasses et dalles végétalisées, en les comptabilisant dans le calcul des espaces verts (en appliquant un coefficient de pondération adapté à leurs qualités écologiques). Enfin, le PLU privilégie dans l'article 13 de son règlement le traitement perméable des voiries et dessertes (sablage, dallage, pavage, ...) face aux bitumes et enrobés.

Pour pallier les conséquences de cette imperméabilisation et dans le respect des orientations du projet de SDRIF de 2008, le PLU protège indirectement les milieux aquatiques en mettant en place plusieurs outils spécifiques qui permettent notamment le maintien des espaces verts et éléments végétaux existants, voire la création de nouveaux espaces de nature :

- la protection d'espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et du R.123-11-a° du Code de l'Urbanisme,
- la protection d'espaces identifiés comme secteurs parcs ou secteurs jardins et soumis aux dispositions de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- l'identification d'alignements d'arbres existants ou à créer également en application des dispositions de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme

En outre, la mise en œuvre des objectifs du scénario de croissance maîtrisée sur le territoire entraînera des besoins croissants en eau potable et une augmentation des capacités d'assainissement.

Concernant l'eau potable, l'état initial de l'environnement montre une capacité de production suffisante pour répondre aux besoins futurs grâce au pompage dans la Marne après traitement par l'usine d'Annet-sur-Marne.

Concernant les rejets d'eaux usées, l'état initial de l'environnement indique que les réseaux d'assainissements ne posent pas de problème de capacité en ce qui concerne l'accueil d'eaux usées provenant de nouveaux aménagements ou logements. Très peu de secteurs ne bénéficient pas de l'accès au réseau collectif, et ceux-ci ont été classés en zone d'urbanisation limitée afin de réduire les pressions urbaines sur l'environnement. De plus, la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire met en œuvre un programme d'actions qualitatif afin que l'ensemble de la commune soit desservi à plus ou moins long terme. Enfin, les capacités de traitement des rejets par la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes sont suffisantes et permettront d'assurer le traitement des rejets induits par les nouveaux aménagements.

6.3. Les incidences du PLU sur le climat

6.3.1. La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l'air

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source flagrante de nuisances. Ces trente dernières années, l'organisation, le développement des lotissements en périphérie et la logique de zoning en urbanisme ont fortement augmenté le recours systématique à la voiture particulière.

A l'heure actuelle, les transports sont responsables (en % des rejets dans l'atmosphère dus aux activités humaines) de près de 25% des émissions de gaz à effet de serre. La structure et la quantité des émissions atmosphériques sont très variables suivant les modes de transport : un voyageur dans sa voiture engendrera en moyenne une émission de 60% de plus de CO2, 13 fois plus de CO, 5 fois plus d'hydrocarbures imbrûlés au kilomètre parcouru que s'il prend le bus.

L'urbanisme structure la mobilité des personnes et apparaît comme une solution à la diminution et à la maîtrise des transports (limiter l'étalement urbain et initier des actions propres à favoriser des modes de transport à faible impact environnemental (transports en commun, TCSP…), la proximité des fonctions urbaines visant à limiter les petits déplacements au quotidien, etc.).

Du fait d'une bonne desserte par les transports en commun de rayonnement métropolitain (pôle gare de Lagny-Thorigny desservi par le Transilien Est), la commune bénéficie d'atouts à mettre en valeur, afin de favoriser un report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants.

Ainsi à Thorigny, d'importants efforts ont été faits afin de :

- Privilégier la densification des secteurs stratégiques c'est-à-dire l'aire d'influence de la gare qui se caractérise par un zonage Uo et prescrire des règles bien plus contraignantes en termes d'urbanisme en périphérie de la ville,
- Développer des liaisons douces dans tous les projets (Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- Prescrire des normes de stationnement moins importantes dans l'aire d'influence de la gare que dans les secteurs périphériques afin de ne pas inciter à l'utilisation de la voiture particulière (1 place par tranche de 55m2 de SDP de logement contre 1 place par tranche de 50m2 de SDP en secteur pavillonnaire),
- Règlementer le stationnement modes doux à l'article 12 du règlement afin d'obliger les constructeurs à prévoir ces équipements incitatifs pour la pratique du vélo,
- Initier des actions propres à favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture. Aussi, à travers le PADD, la ville s'engage à :
    - Organiser un meilleur partage de la voirie entre les différents modes (véhicules particuliers, poids lourds, engins agricoles, transports collectifs, modes doux) ;
    - Optimiser le pôle gare : miser sur le pôle gare pour renforcer la multi modalité, mettre à profit le réaménagement de ce nœud de communication pour améliorer la desserte communale et intercommunale par les transports en commun ;
    - 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 ;
    - Inciter à l'usage des modes doux dans la ville en cohérence avec un maillage de liaisons douces intercommunal.
    - Participer aux réflexions sur l'utilisation de la voie fluvial pour le déplacement de personnes.

6.3.2. La maîtrise de la consommation énergétique

Thorigny-sur-Marne manifeste son engagement dans la maîtrise de la consommation énergétique dans l'axe 4.4 du PADD puisqu'il est prévu de « limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et la consommation énergétique » et « d'améliorer la performance énergétique du bâti ancien, et viser la performance énergétique des constructions neuves ».

Dans le règlement, ces objectifs sont traduits par :

- la dérogation sous conditions pour l'implantation à l'intérieur des marges de recul ou de retrait des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes. ;
- un calcul de la hauteur de la construction qui exclut les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables afin de ne pas pénaliser les personnes souhaitant mettre en place de tels dispositifs ;
- un calcul des espaces verts qui inclut les toitures terrasses plantées lesquelles participent à l'isolation des bâtiments.

6.4. Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages : la mise en valeur du cadre urbain

6.4.1. Identification de la trame verte

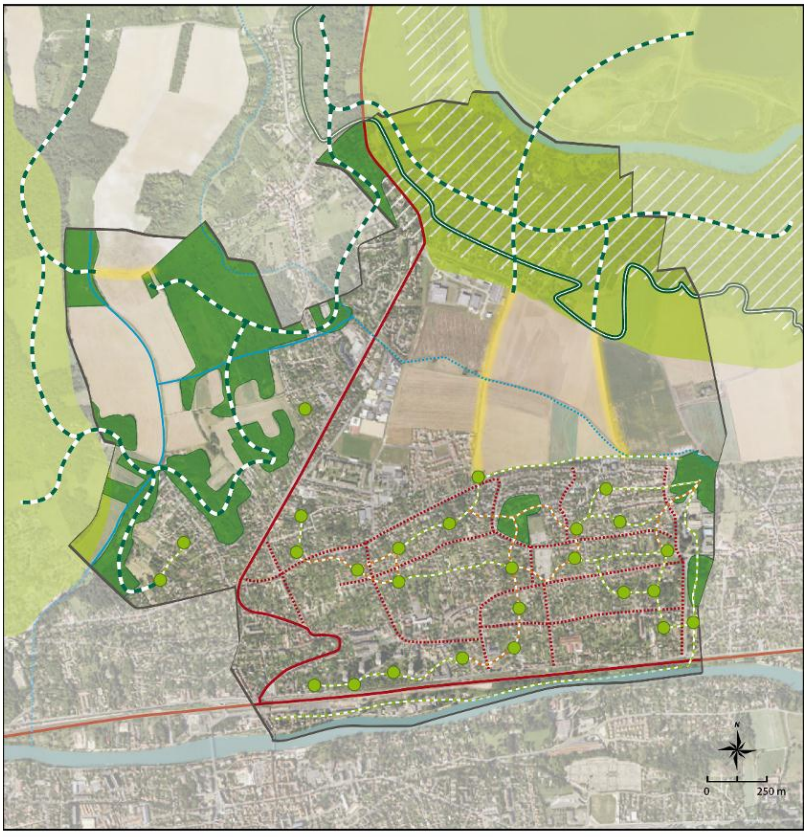
Le patrimoine naturel de la commune de Thorigny-sur-Marne regorge d'une importante richesse écologique. Il existe ainsi pas moins de trois ZNIEFF (2 existantes et 1 en projet), signe de la diversité des espèces remarquables présentes sur le territoire communal et de la nécessité d'en faire l'inventaire pour soutenir leur préservation. La trame verte vient appuyer cette richesse écologique et renforce ses différentes interactions au sein du territoire.

La trame verte de la commune ce découpe en trois entité ;

- les réservoirs de biodiversité, zones à fort intérêt écologique, lieu de développement et de vie de la faune et de la flore (ici principalement les ZNIEFF),
- les trames vertes remarquables, corridors écologiques essentiels, assurant la liaison entre les différents réservoirs de biodiversité du territoire
- les trames vertes urbaines, corridors permettant le déplacement et le repos d'espèces dans la zone urbaine.

Trame verte prioritaire

Citadia - PLU de Thorigny-sur-Marne - Septembre 2011



Dans le cas de Thorigny-sur-Marne, la trame verte urbaine s'appuie principalement sur les espaces verts (parcs et jardins) relevant du domaine privé, ce qui s'explique par la présence dominante d'un tissu urbain pavillonnaire. L'objectif est alors aussi de pouvoir relier la trame verte urbaine à la trame verte remarquable, en zone forestière, afin d'étendre les corridors écologiques. La trame verte du territoire assurera ainsi une liaison entre les berges de la Marne et la forêt des Vallières par exemple.

Enfin, il faut souligner que ce travail d'identification de la trame verte a été réalisé concomitamment avec l'élaboration du PADD afin de guider les élus et assurer l'identification réussie des continuités écologiques à préserver.

De fait, la commune dispose d'espaces naturels composés d'habitats écologiques favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore riche qu'il convient donc de protéger afin de préserver l'importante biodiversité présente sur le territoire. C'est pourquoi le PLU garantit la protection de la trame verte à travers, notamment, la zone naturelle (zone N) de son règlement, pour laquelle ont été crées différents sous-secteurs qui permettent d'accroître les contraintes en zone N stricte :

- Le sous-secteur Nc qui prend en compte les installations et constructions légères existantes et n'en autorisent que les extensions limitées. Il s'agit du secteur du camping, qui par son caractère et les prescriptions dont il fait l'objet limite ses impacts sur son environnement immédiat.
- Le sous-secteur Nh dont l'objectif est la prise en compte des constructions existantes en zone naturelle et n'en autoriser que les extensions limitées réduisant ainsi d'éventuels impacts supplémentaires sur le milieu biologique

Tous ces espaces sont également protégés par le PLU, suivant différents niveaux adaptés aux enjeux de pérennité, d'entretien et d'aménagements nécessaires propres à chacun :

- Les espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer, L.130-1 du Code de l'Urbanisme), protection la plus forte, occupent 52,6ha et concernent la forêt des Vallières, au nord de la commune, les boisements du lycée professionnel au lieu-dit « les Epinettes » à l'ouest du territoire, les secteurs boisés au niveau du lieu-dit des « muettes » au nord-ouest de Thorigny et les boisements du parc de la résidence de la Sablière au sud de la commune.
- Les secteurs parcs (L.123-1-5-7°du Code de l'Urbanisme) sont ouverts au public et les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Ils occupent 4,5ha et concernent le parc des Samoreaux, une partie du parc de la Sablière, le Parc DomPerignon et l'espace paysager central de l'aqueduc de la Dhuis.
- Les secteurs jardins (L.123-1-5-7°du Code de l'Urbanisme) sont des espaces privés ou publics où au moins 95% de la superficie doit être maintenue végétalisée. Les 5% ne sont constructibles que de façon très limitée, pour des bâtiments de types abris de jardin. Ils occupent 11,7ha et sont répartis essentiellement à l'est du territoire dans les secteurs pavillonnaires et dans l'ensemble des secteurs de franges entre les espaces urbains et la zone agricole.
- Les alignements d'arbres existants ou à créer (L.123-1-5-7°du Code de l'Urbanisme) sont des plantations d'alignement. Ils occupent un linéaire d'environ 1,1km et se concentrent allée du Château et dans la zone d'activités des Vallières.

La trame verte urbaine est protégée au PLU par les secteurs jardins et les secteurs parcs. Leur existence n'empêche pas toute construction mais assure que les fonctionnalités écologiques soient maintenues.

6.4.2. Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

L'article 13 du règlement du PLU fixe les normes relatives aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.

La ville de Thorigny a choisi de règlementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé à la pleine terre pour toutes les zones du PLU, y compris dans l'aire

d'influence de la gare. Cette règle permet d'assurer la plantation de végétaux robustes et d'arbres de haute tige dans lesquels l'avifaune peut se nicher.

Le coefficient de traitement en espaces plantés et en espaces verts de pleine terre a été adapté en fonction des spécificités de chaque zone (Cf. prescriptions écrites du règlement).

6.4.3. La protection du patrimoine bâti et naturel au titre de l'article L.123.1-5-7 du code de l'urbanisme

En application des articles L.123-1-5-7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, *« les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser [...] les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».*

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du PLU, en application du 7° de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ».

Le PLU offre la possibilité d'identifier sur le plan de zonage les éléments bâtis que les élus souhaitent préserver. Il peut s'agir :

- *d'un ensemble de constructions remarquables par leur caractère homogène dont il conviendra de préserver les hauteurs, les reculs, l'emploi de certains matériaux, les clôtures ; une fiche sera réalisée avec des règles et des préconisations qui viendront compléter le règlement de la zone dans laquelle s'inscrit l'ensemble bâti,*
- *de bâtiments ponctuels (maisons, équipements, etc.) ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, mais témoignant de l'histoire de la commune : leur identification au titre de l'article L.123-1-5-7° permet à la commune d'interdire la démolition de ces éléments bâtis ou de la soumettre à certaines conditions,*
- *de modénatures ou autres éléments décoratifs animant une façade,*
- *de murs, lavoirs, etc.*

Des inventaires ont été réalisés sur les patrimoines bâti et naturel de la commune afin d'inscrire comme « éléments à protéger » de nombreux éléments de patrimoine bâti remarquable à Thorigny :

- 37 maisons individuelles,
- l'Hôtel de ville
- le poste d'aiguillage du parking de la gare,
- les Tours sociales de la Sablière,
- le Lycée professionnel,
- l'ancienne maladrerie,
- l'orangerie.

Des prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysagers (art. L123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme) ont été édictées et sont inscrites dans le règlement du PLU afin de protéger ce patrimoine identifié, garant de la qualité paysagère de la ville participant au cadre de vie des Thorigniens :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

- la démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite (façades avant, arrière et latérales).

7. Evaluation environnementale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme de Thorigny-sur-Marne, définies au travers du PADD, viennent nourrir un projet de territoire qui s'articule autour de 3 axes majeurs de développement :

- **Une ville dynamique**
- **Une ville solidaire**
- **Une ville durable**

Résultat d'une analyse stratégique territoriale elles sont le support d'un développement durable et harmonieux du territoire, qui vient conforter un cadre de vie de qualité, la maîtrise de l'urbanisation et l'attractivité de Thorigny-sur-Marne.

Les enjeux mis en avant par le PADD inscrivent la ville dans une stratégie urbaine qualitative où l'environnement sert de colonne vertébrale aux différentes déclinaisons opérationnelles locales. Ils répondent aux différents enjeux majeurs favorisant l'avènement d'un territoire harmonieux, dans ses formes et dans son vécu, s'inscrivant dans la lignée des quatre finalités essentielles du développement durable :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et générations.

Ces finalités impliquent que la municipalité doit se mobiliser sur la prise en compte des enjeux de développement urbain suivants :

- La maîtrise des consommations de ressources naturelles (énergie et espaces) ;
- La préservation des espaces naturels ;
- La protection de la biodiversité ;
- La protection de la santé humaine ;
- La réduction des pollutions et des nuisances (air, eau, bruit).

Une ville dynamique

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

Poursuivre le renforcement de l'accessibilité de la ville

Cette orientation, qui vise à améliorer les mobilités dans la ville de Thorigny-sur-Marne, participe d'une triple finalité, cohérente avec un développement urbain durable et harmonieux du territoire :

- Le désenclavement de la partie nord de la commune, synonyme d'une meilleure accessibilité des quartiers de ce secteur et d'une amélioration des conditions de circulation au niveau du pôle gare. Cela engendre non seulement une amélioration du cadre de vie

dans ce secteur central, qui pâtit aujourd'hui des flux de transit venant du nord, et d'une baisse de la pollution atmosphérique ;

- Le développement de la multimodalité, notamment au niveau du Pôle Gare, qui permet de faire progresser le recours aux transports collectifs et aux modes doux, par l'amélioration de leurs conditions d'usages et, dans le même temps, de faire baisser la part modale de la voiture particulière. La naissance d'un nœud multimodal au niveau de la gare conditionne en partie la densification de ce secteur (prévue au règlement du PLU) et permet de faire décroître les déplacements motorisés ;
- Le plus grand partage modal des voies de transports, notamment les plus structurantes, qui est à la fois une opportunité de requalification de ces axes et donc d'amélioration des espaces publics et de réduction des nuisances qu'ils induisent (pollution atmosphérique, environnement sonore dégradé), et d'incitation à une plus forte utilisation des modes doux, pour lesquels le confort et la sécurité sont nettement améliorés. Opérer un tel report modal permet de faire baisser le recours à la voiture particulière et ainsi faire progresser la qualité de l'air et la maîtrise des consommations d'énergies fossiles.

On retiendra donc que cette première mesure est un levier aux économies d'énergies, à la protection de la santé des habitants, à la réduction de la pollution atmosphérique et à la réduction des nuisances sonores liées au trafic automobile.

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

Cette mesure dont l'objectif est de pouvoir diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de chacun des thorigniens, relève d'un enjeu majeur, inscrit notamment au SDRIF, celui de la densification urbaine. L'optimisation du foncier, notamment dans les secteurs déjà densément bâtis (centre ancien et Pôle Gare) vise à faire émerger le modèle de développement urbain de la compacité, qui permet de répondre à trois enjeux environnementaux d'importance :

- Limiter l'utilisation des terrains et donc préserver les espaces naturels et agricoles qui sont des lieux de respiration pour les habitants. En effet, cette stratégie de la ville compacte vient consolider le front urbain existant au nord de la commune, gage de protection du plateau agricole et de la forêt des Vallières ;
- Faire de la proximité le cœur de fonctionnement des usages urbains. Celle-ci passe par une plus grande mixité fonctionnelle, que permet la densification, et induit une réduction des déplacements motorisés intra-urbains qui favorise l'utilisation des modes doux ;
- Moderniser le parc de logement et garantir la performance énergétique dans les nouveaux programmes. La densification et le renouvellement urbains permettent de mettre en œuvre une amélioration des caractéristiques de consommation énergétique des bâtiments, limitant, de fait, l'exposition des ménages les plus fragiles au risque de précarité énergétique.

Cette mesure a donc comme incidences positives : l'économie des terrains disponibles et végétalisés, la protection des espaces naturels et agricoles et donc de la biodiversité, la réduction des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores liées au trafic routier, la protection de la santé des habitants et l'économie des énergies fossiles.

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

Cette orientation vise à opérer un rééquilibrage nord-sud de l'armature commerciale de la commune. Au regard des enjeux qu'induit un développement durable du territoire, cette orientation s'articule autour des 3 objectifs suivants :

- Le renforcement de la centralité commerciale du pôle gare et du centre ancien vient appuyer la logique de compacité urbaine présentée plus avant et la mise en place d'habitudes commerciales de proximité qui limitent les déplacements motorisés dans ce secteur. Afin d'en améliorer l'attractivité, les cheminements piétons et les voies cyclables sont valorisés et permettent de renforcer le cadre de vie de ce secteur urbain dense ;

- Le développement de la centralité commerciale du Pôle Gare qui permet d'apporter un certain degré de mixité fonctionnelle dans la partie nord de la commune, majoritairement résidentielle, vecteur de limitation des reports de flux et des flux de transit vers le sud et le reste du territoire intercommunal pour les dépenses commerciales. Cela favorise donc une réduction des déplacements motorisés à travers la commune. En outre, cela permet de consolider le front urbain et donc de limiter la pression foncière sur les espaces agricoles du plateau situé au nord est du territoire communal. Enfin, en tant que nouvelle opération, la facilité des accès par modes doux sera renforcée afin d'en inciter l'utilisation ;
- La densification des ZAE existantes est une opportunité de renforcer l'offre d'emplois tout en faisant des économies de terrains disponibles. Enfin, c'est l'occasion pour ces secteurs d'améliorer le traitement de leur intégration paysagère en limite des espaces agricoles remarquables et de faire progresser leurs performances énergétiques.

Cette orientation vient répondre de manière positive aux enjeux du développement durable du territoire de Thorigny-sur-Marne, et ce à plusieurs égards : préservation des espaces naturels et agricoles remarquables, amélioration paysagère des zones de transition entre espaces urbains et naturels, réduction des déplacements et donc des nuisances qu'ils induisent (pollution atmosphérique et nuisances sonores), la protection de la santé des habitants, la maîtrise des consommations d'énergie.

Une ville solidaire

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

Organiser le développement urbain autour de centralités de vie agréables et renforcées

Cette mesure cherche à favoriser la création de pôles de vie au sein du territoire communal afin de faire de la proximité la notion centrale du vécu urbain. La création de centralités effectives passe nécessairement par la notion de mixité fonctionnelle. Réunir dans des secteurs resserrés commerces, équipements, loisirs et espaces verts de qualité permet non seulement d'accroître la qualité de vie des habitants mais aussi de garantir la baisse des déplacements motorisés. De plus, en facilitant l'accessibilité par modes doux de ces différentes aménités, la commune crée les conditions de leur plus grande utilisation.

Dès lors, cette préconisation répond aux différents enjeux suivants : la baisse de la dépense énergétique, la préservation de la santé des habitants par la réduction du bruit de circulation et de la pollution de l'air, la limitation de l'étalement urbain et ainsi le maintien des espaces naturels et agricoles.

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

Cette préconisation qui cherche à densifier le maillage existant du territoire et donc à renforcer les liaisons interquartiers crée les conditions d'émergence d'une proximité non plus infralocale mais communale, qui permet de privilégier un développement urbain harmonieux de Thorigny-sur-Marne. On peut en relever 3 dimensions principales :

- Le développement du réseau de liaisons douces qui, par l'amélioration des conditions de sécurité et de confort, incite à l'utilisation des modes doux et permet une réduction des déplacements motorisés et donc pollueurs. En outre, celui-ci permet le renforcement de la vocation multimodale du Pôle Gare puisque les différentes liaisons douces en lien avec ce dernier sont particulièrement renforcées et viennent irriguer les secteurs essentiellement résidentiels de la commune ;
- La favorisation de la mise en place d'équipements de proximité devient un vecteur de développement du réseau de liaisons douces et permet de développer des actions à forte

valeur ajoutée environnementale, telles que le dispositif de pédibus envisagé pour les enfants allant à l'école ;

- Le réseau de liaisons douces prenant de l'ampleur, il renforce les différents programmes de requalification des voies importantes, qui améliore le cadre de vie des riverains grâce à la clarification des usages des espaces publics. Enfin, il incite à ne pas avoir recours à la voiture particulière puisqu'il induit un remaniement des conditions de stationnements (notamment au niveau du Pôle Gare) qui est à la fois qualitatif et contraignant.

Cette orientation favorise ainsi l'utilisation des modes doux et donc la baisse du recours à l'automobile (moins de pollutions et de nuisances sonores) et les dépenses énergétiques qui lui sont afférentes.

Assurer la préservation et l'équilibre des centralités commerciales existantes

Confère l'évaluation de l'axe *Ville dynamique* du PADD

Permettre les interactions entre espaces urbains et patrimoine naturel et bâti remarquable

Cette mesure se donne comme objectif de maintenir la grande qualité du cadre de vie de la commune de Thorigny-sur-Marne, dont le patrimoine naturel et architectural lui apporte une attractivité importante. Ainsi, 3 enjeux ressortent tout particulièrement au regard des finalités du développement durable du territoire :

- Remettre les espaces naturels au cœur du vécu des habitants afin d'améliorer leur prise de conscience de l'importance de ces lieux en tant qu'espaces de respiration et donc en tant que piliers de la qualité du cadre de vie thorignien. Il s'agit là, de fait, d'une manière de préserver et de valoriser ces espaces naturels et agricoles souvent sensibles mais à la forte richesse paysagère et de biodiversité, tels que les bords de Marne, l'Aqueduc de la Dhuis ou la forêt des Vallières ;
- Faire connaître aux habitants de Thorigny-sur-Marne l'importante biodiversité de ces milieux et le rôle qu'elle joue dans le maintien de leur cadre de vie agréable. Cette prise de conscience peut être un fort levier de changements dans les modes de vie et les habitudes de consommations ;
- Valoriser les zones de franges urbaines, afin d'améliorer l'accessibilité des espaces naturels et de consolider le front urbain existant. La mise en place de jardins partagés est une bonne solution à envisager, en ce qu'elle permet de faciliter le lien social et améliore la qualité de ces espaces de transition entre ville et nature. Enfin, le traitement particulier des limites urbaines est aussi une manière de prévenir les conflits d'usages avec l'activité agricole notamment.

Cette orientation a le mérite de pérenniser le maintien des espaces naturels et agricoles en contenant l'étalement urbain. Elle favorise également les conditions d'épanouissement des habitants. Enfin, elle permet le développement de la biodiversité et évite d'introduire des déséquilibres d'origine anthropiques dans le fonctionnement du milieu naturel.

Une ville durable

Rappel : cet axe prône un projet bâti autour de la pérennisation des espaces naturels et agricoles et la restauration 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.

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

Cette orientation affirme la volonté de la ville de proscrire l'étalement urbain en dehors des zones identifiées pour (zones AU du règlement de zonage). Elle vient renforcer les mesures prises pour

pérenniser les espaces naturels et agricoles, notamment par le biais de la densification urbaine. La ville s'est ainsi dotée de divers outils de protection et d'encadrement de l'utilisation du foncier :

- Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Périurbains (PPEANP) de Marne-et-Gondoire, pour lequel Thorigny-sur-Marne participe à sa mise en place à l'échelle intercommunale. Il s'agit là d'un bon outil de conservation de ces espaces ;
- Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF). Il en existe aujourd'hui 2 sur le territoire communal et un troisième est en cours d'élaboration. Thorigny-sur-Marne affiche dans son PADD la volonté de soutenir ces actions qui, par le biais d'outils de préemption, permet la reconquête des espaces agricoles dégradés. Au-delà de la simple préservation des espaces agricoles, cet outil permet surtout d'en améliorer les caractéristiques qualitatives (paysagères, agronomiques) et de pérenniser l'activité agricole dans ces secteurs ;
- Dans le règlement du PLU, cette orientation est en partie déclinée par la possibilité dans la zone A d'autoriser la construction de bâtiments agricoles afin d'y maintenir les activités économiques de ce type et de pouvoir attirer des exploitants ;
- Enfin, dans la forêt des Vallières qui est classée zone Natura 2000, plusieurs actions d'inventaires de la richesse du milieu, au travers de différentes ZNIEFF, ont été entreprises. Un nouveau zonage ZNIEFF est en cours d'élaboration, signe d'une dynamique de protection volontariste.

Ici, c'est essentiellement la préservation des espaces naturels remarquables qui est assurée, les préservant de toute pression de l'urbanisation. Cela est facteur non seulement de protection de la biodiversité, mais aussi d'amélioration du cadre de vie des habitants et donc de leur épanouissement au sein de ce territoire au cadre de vie très attractif.

Mettre en résonance les trames vertes et bleues pour structurer l'identité de Thorigny-sur-Marne et renforcer la qualité du cadre de vie

Cet axe permet d'affirmer la structuration de l'identité paysagère et naturelle de Thorigny-sur-Marne où l'eau et le milieu forestier ont une grande importance. Il s'articule autour de 3 enjeux :

- Affirmer la présence de la Marne, par la valorisation de ses abords. Cela permet de protéger cet espace sensible, de faire prendre conscience de sa richesse naturelle et paysagère et de favoriser l'utilisation des modes doux, puisqu'un cheminement piéton et cycliste y sera renforcé. C'est une manière aussi pour les thorigniens de pouvoir se réapproprier une partie du patrimoine commun de la ville. Enfin, cette orientation confirme la place centrale de la commune dans le territoire de la CAMG et le rôle majeur qu'elle a à jouer pour limiter les déséquilibres sur le grand cycle de l'eau ;
- Améliorer l'accessibilité à la forêt des Vallières, levier de protection de cet espace, par la valorisation de sa richesse auprès des habitants. Il est question également de faire prendre conscience du risque de mouvement de terrain dans ce secteur afin de le protéger au mieux ;
- Renforcer l'accessibilité à ces deux secteurs est une opportunité pour les valoriser et donc les préserver. Ils constituent dès lors des bases fortes de structuration des corridors écologiques et donc de préservation de la biodiversité. Ils viennent également renforcer le maillage du territoire par la trame bleue et verte, notion apportée au PLU par la Loi Grenelle II.

Cette orientation permet de répondre aux enjeux de préservation des milieux naturels et donc de la biodiversité qu'ils renferment.

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

Cette mesure a pour objectif de renforcer la richesse paysagère de la commune de Thorigny-sur-Marne notamment par la valorisation de 3 types d'entités spatiales :

- Améliorer la qualité des entrées de ville, qui sont le premier signe identitaire de la commune, et qui sont des leviers à l'amélioration des caractéristiques urbaines des secteurs où elles se trouvent. On pense notamment aux entrées de ville au nord du territoire qui viennent soutenir le traitement paysager qualitatif des ZAE existantes et en devenir (plateau des Vallières). Elles sont aussi le support de l'amélioration du cadre de vie urbain, particulièrement au niveau du Pôle Gare, qui va connaître une requalification en profondeur et donc une valorisation des espaces publics ;
- La mise en valeur d'un paysage communal marqué par un relief de coteaux qui permet d'assurer des perspectives visuelles sur le patrimoine naturel de qualité de la ville ;
- La gestion des espaces de transition qui sont un moyen de mieux encadrer le rapport entre espaces naturels et urbains, de contenir l'étalement urbain et de favoriser l'aménagement de liaisons douces, sources de réduction des déplacements motorisés et des rejets de GES dans l'atmosphère.

Cette préconisation permet la protection des espaces naturels et agricoles et particulièrement dans leurs franges, premiers remparts contre les dégradations d'origine anthropique. Elle assure aussi une diminution de la pollution atmosphérique et donc une protection de la santé des habitants. Enfin, elle vient appuyer l'amélioration de leur bien-être.

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

Cette dernière préconisation synthétise les différentes orientations présentées plus avant et vient notamment affirmer l'émergence d'un modèle urbain compact, meilleur moyen de préserver les espaces sensibles (naturels et agricoles) et d'améliorer le cadre de vie urbain des habitants.

La gestion des risques naturels (inondation et mouvements de terrains) rappelle ici les interactions profondes qu'il existe entre milieux naturels et habitants, mettant en lumière la nécessité de préserver ces différents milieux pour augmenter la protection de la santé humaine et ainsi améliorer leur qualité de vie.

8. Incidence de la densification maîtrisée des zones urbaines

Occupation des sols

Il n'y a pas d'évolution notable dans la vocation de la zone urbaine générale. On remarque simplement qu'à l'article 6 du règlement de zonage, les dispositions relatives à la bande constructible en fond de parcelle ont été supprimées dans toutes les zones, sauf dans la zone U*e*. Cette nouveauté introduit donc la possibilité d'urbaniser les fonds de parcelle.

Cela concernera principalement la partie est de la commune où le parcellaire est majoritairement constituées de lanières. On comprend alors que les fonds de parcelles dans cette partie de la commune sont longtemps restés préservés grâce à l'ancien POS qui instaurait une bande de constructibilité.

Avec le PLU, cela entraînera des évolutions importantes dans l'occupation de l'espace.

Impact : la densification induit une diminution dans la consommation d'espaces et donc une réduction de l'étalement urbain. Néanmoins, cela implique une incidence négative, relative à l'occupation des fonds de parcelle, aujourd'hui préservés.

Mesures compensatoire : des règles différentes de celles prescrites pour les constructions en 1er front ont été fixées pour les constructions en seconds rangs aux articles 7 et 10 afin d'encadrer les initiatives de densification.

Milieux naturels et biodiversité

Le tissu urbain thorignien est constitué de nombreux cœur d'îlots qui représentent des réservoirs de biodiversité ordinaire. Cependant, ils sont situés en plein cœur du milieu urbain qui induit des difficultés de connexions entre eux, notamment par la présence de nombreuses clôtures et de routes. Certaines continuités écologiques ont néanmoins été recensées comme porteuses d'enjeux de préservation importants en faveur de la restauration de la trame verte.

Impact : la densification des cœurs d'îlots représente un risque de diminution des espaces naturels au profit des espaces bâtis et de rupture de certaines continuités écologiques.

Mesures compensatoires : est prévue la création de secteurs jardins et de secteurs parcs, conformément à l'article L123-1.5-7° du Code de l'urbanisme. Certains d'entre eux, les plus qualitatifs, sont concernés par la trame verte et une attention particulière sera portée à ceux faisant partie des continuités écologiques. En outre, le règlement des articles 13 et 7 viennent renforcer ces dispositions (restrictions dans les seconds fronts des parcelles et instauration des coefficients minimaux d'espaces verts).

Hydrographie

La progression des surfaces bâties induit une augmentation de l'imperméabilisation des sols qui introduit des déséquilibres dans l'évacuation des eaux de pluie et dans l'alimentation des nappes phréatiques.

Impact: l'imperméabilisation des sols est facteur de rejet des eaux de ruissellement dans la Marne, accentuant les risques d'inondation, déjà sensibles dans le secteur.

Mesures compensatoires: on remarque qu'il existe un règlement très strict relatif à la question de l'assainissement, qui exclut de tels rejets dans les cours d'eau. De plus, l'article 4 du règlement du PLU instaure plusieurs mesures à prendre pour favoriser une gestion des eaux de pluie à la parcelle, notamment, par l'obligation d'un raccordement de type séparatif au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, par l'interdiction de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux

usées. Enfin, l'article 13 de ce même règlement impose des coefficients minimaux d'espaces verts, ce qui permet de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ou par le biais de l'installation de toitures végétalisées.

Paysage

La densification implique qu'il y ait moins de perspectives visuelles depuis l'intérieur vers l'extérieur des sites.

Impact *:* l'accroissement des surfaces bâties risque d'obstruer certaines percées visuelles vers les paysages remarquables de la commune, notamment dans le cas ou le relief présentent des successions de coteaux et particulièrement dans les secteurs de cœur d'îlot.

Mesures compensatoires *:* la création de secteurs jardins et secteurs parcs, conformément à l'article L.123-1.5-7° du Code de l'urbanisme permet de limiter cet impact. En outre, l'article 10 du règlement du PLU est plus contraignant dans le cas des cœurs d'îlots afin de diminuer les effets de masses bâties qui détériorent les perceptions visuelles.

Néanmoins, il faut bien noter qu'en zone Ut, dans les limites est de la commune, il existe déjà des constructions assez hautes (notamment la résidence Gallieni) pour lesquelles les mesures compensatoires ne peuvent avoir d'effet.

Réseaux

La densification urbaine induit de fait une augmentation des besoins en réseau d'assainissement.

Impact *:* la hausse de la densification urbaine induit une augmentation des capacités de traitement et de collectes, qui obligent à la création de nouveaux réseaux.

Mesures compensatoires *:* une étude capacitaire des réseaux est à faire dans le cadre des nouveaux projets, et conformément au règlement d'assainissement qui est déjà très contraignant.

Cadre de vie et nuisance

Impact *:* augmentation des bruits induit par l'accroissement du trafic automobile lié aux nouveaux habitants. Impact très limité.

Mesures compensatoires *:* la requalification des voies routières lourdes traversant le territoire communal.

Risque naturels

L'optimisation du foncier peut accroître certains risques naturels, notamment dans les zones soumises au risque de mouvement de terrain ou d'inondation.

Impact: en effet, dans le cas des densifications de cœur d'îlot ou de densification des bords de Marne, l'exposition au risque augmente.

Mesures compensatoires: l'existence de documents règlementaires qui comportent des zonages de constructibilité, permet d'encadrer et de maîtriser ces risques (PPRMT, PPRI)

9. Les incidences du PLU sur l'environnement des principaux sites susceptibles d'être touchés de manière notable et proposition de mesures compensatoires

9.1. Zone 1AUxc – pôle commercial nord

9.2.1. Objectifs et destination

La Zone 1AUxc d'une superficie de 6,5ha correspond à une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'activités commerciales.

9.2.2. Sensibilités environnementales

Occupation des sols

Le site est actuellement occupé par des espaces agricoles et s'inscrit dans la continuité des cultures situées à l'est de la commune de Thorigny-sur-Marne. Le bâti est absent du site.

Les pourtours du secteur sont caractérisés par des zones pavillonnaires (ouest) et des zones d'activités économiques au sud-ouest et au nord.

Milieux naturels et biodiversité

Le secteur se trouve sur des terres agricoles cultivées. Même si une flore hygrophile caractéristique des zones humides a été observée sur quelques centaines de m² sur les 7ha de la zone, les 1ers éléments d'étude à disposition montrent que la zone humide serait très localisée et d'une faible taille. D'autres investigations seront effectuées pour confirmer ces éléments et attester que la nature des sols ne remet pas en cause le projet. En effet, le reste du terrain ne présente qu'une faible valeur écologique en termes d'habitats et d'espèces associées à ces milieux.

Paysage

Autour du site, le paysage est constitué d'entités paysagères très hétérogènes, à caractère urbain, notamment au nord et à l'ouest où il fait face aux activités et aux secteurs pavillonnaires.

Depuis le site, seule des ouvertures visuelles sur les autres parcelles agricoles sont envisageables et offrent des perspectives visuelles lointaines.

Le site est cependant nettement perceptible depuis l'entrée de ville nord de Thorigny-sur-Marne, en provenance de Dampmart.

Le secteur d'urbanisation future est situé à proximité immédiate de l'aqueduc de la Dhuis.

Sites archéologiques

Ce site n'abrite pas de vestiges archéologiques.

Réseaux AEP - EU – EP

- ✓ Alimentation en eau potable

Thorigny-sur-Marne est alimentée en eau potable par l'usine d'Annet-sur-Marne après pompage dans la Marne. Aucun captage d'eau potable n'est répertorié sur ce secteur.

Selon la DDASS, la qualité de l'eau distribuée en 2008 est de très bonne qualité bactériologique et tous les prélèvements sont également conformes aux valeurs limites règlementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques analysés.

Seule la partie nord de cette zone est desservie par le réseau d'eau potable le long de l'allée des Roussellets.

- ✓ Eaux usées

Le réseau d'assainissement relève d'une compétence de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire qui délègue le traitement des eaux au Syndicat intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM).

Le réseau de collecte des eaux usées représente un linéaire de 44,165km répartis comme suit :

- réseau eaux usées : 17 617m
- réseau eaux pluviales : 19 898m,
- réseau unitaire : 6 650m.

Les eaux usées collectées sont acheminées jusqu'à la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes d'une capacité de 400 000 Equivalents Habitants (EH), appartenant au SIAM, qui reçoit les eaux usées de 25 communes du bassin versant de Lagny-sur-Marne. Le procédé de traitement est de type biologique à cultures fixées et intègre un traitement poussé de l'azote et du phosphore.

A l'heure actuelle, cette station d'épuration n'a pas atteint sa capacité d'accueil maximale, puisqu'elle traite environ 250 000 EH en 2008, et possède des rendements épuratoires élevés.

Le secteur est classé en zonage d'assainissement collectif. Actuellement, aucun réseau d'eau usée n'est présent sur le secteur d'études.

- ✓ Eaux pluviales

La commune de Thorigny-sur-Marne est située en bordure de Marne qui est le cours d'eau qui collecte la totalité des eaux de ruissellements issus du territoire communal, après avoir parfois transité par un des deux bassins de rétention présents sur le territoire communal. Il en existe 1 dans la Zone Industrielle des Vallières et 2 en zone pavillonnaire.

Les impacts des rejets pluviaux sur le milieu naturel sont relativement faibles. En effet, l'objectif de qualité de la Marne au droit de la commune doit être passable (qualité 2), ce qui est actuellement le cas.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'urbanisation, entraîne inévitablement l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter.

Le zonage d'assainissement d'eau pluviale de la commune indique que le secteur d'études est localisé sur un bassin versant sans risque de fort ruissellement et de débordement de réseaux. Cette zone nécessite toutefois la limitation de l'imperméabilisation à son niveau actuel.

Ainsi, à termes, si des projets d'aménagements voient le jour sur ce secteur, les eaux pluviales de ruissellement nouvellement induites par les projets devront être intégralement collectées et retourner au réseau d'eau pluviale.

Actuellement, les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas présents sur le secteur d'études.

Cadre de vie et nuisances

Les nuisances sonores sont très peu perceptibles sur le secteur et se cantonnent aux nuisances potentielles des activités situées au nord et aux bruits de voisinage de la zone pavillonnaire à l'ouest.

Risques naturels et technologiques

L'ensemble du secteur d'études est situé en dehors du zonage règlementaire du PPRi de la Vallée de la Marne et du zonage PPRMT. Par ailleurs, il n'est pas concerné par un quelconque risque industriel.

Servitudes et contraintes

Le secteur est concerné par une servitude d'utilité publique :

- La servitude liée à la protection contre les perturbations électromagnétiques.

Desserte viaire et transports

Ce site situé dans la continuité du tissu urbain de Thorigny-sur-Marne est desservi par :

- L'allée des Roussellets (au nord),
- La rue du Moulin à Vent (à l'ouest)

Par ailleurs, pour le moment, aucune ligne de transports en commun ne dessert directement le secteur.

9.2.3. Impacts et mesures compensatoires

Impacts sur l'occupation des sols et l'agriculture

Impact :

Le secteur étant localisé sur des terres agricoles, l'urbanisation du site va entraîner une diminution des surfaces agricoles cultivables.

Cependant, cette zone était identifiée dans le POS en zone 1NAx (zone d'activité économique) et faisait partie de la ZAC des Vallières créée en 2000, ainsi, le passage du secteur en zone 1AUxc dans le PLU, ne va pas entraîner d'impact supplémentaire concernant la vocation de la zone et la diminution des surfaces cultivables.

Mesures compensatoires :

La commune de Thorigny-sur-Marne inscrit de manière durable dans son PLU la volonté de ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles au delà des zones déjà répertoriées comme à urbaniser dans le POS. Dans cette logique, des prescriptions particulières sont édictées concernant les franges paysagères à traiter de manière qualitative. Par ailleurs, le long du secteur de projet, à l'est, un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce participant à la restauration de la trame verte a été créée et atteste de cette volonté de pérenniser ce front urbain d'intérêt régional.

Impacts sur la faune et la flore

Impact :

La biodiversité sur le site étant faible, l'impact de l'urbanisation sur la faune et la flore sera limité. La mise en place de secteurs jardins au nord et à l'est du site au titre de l'article L123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme, favorisera les continuités écologiques entre le site Natura 2000 au nord de la commune et le centre-ville. Toutefois, la proximité du site avec l'aqueduc de la Dhuis, identifié comme corridor écologique augmentera fortement la fréquentation de cette liaison douce. Cette fréquentation pourrait gêner la présence de la faune (avifaune) et limiter ainsi le rôle de corridor écologique.

Mesures compensatoires :

Le site sera dissimulé du cheminement doux par des aménagements paysagers et notamment des alignements d'arbres. L'aqueduc de la Dhuis est une liaison douce depuis de nombreuses années, le dérangement dû à une augmentation de la fréquentation sera de ce fait limité. De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur le pôle commercial nord prévoit la mise en place de secteurs végétalisés en frange et aux abords des voies. Ces franges végétalisées participeront à la création de continuités écologiques. Il est préconisé le choix d'espèces végétales locales.

Impacts sur le paysage

Impact :

La zone d'urbanisation future s'inscrivant dans la continuité du milieu urbain, le paysage est fortement marqué par les activités anthropiques aux alentours.

Mesures compensatoires :

La mise en place de secteur jardins au titre de l'article L123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme favorisera l'intégration paysagère du projet. En effet, à termes, depuis les parcelles agricoles situées à l'est, les perspectives paysagères sur cette zone à vocation d'activités seront rendues difficiles par la mise en place d'un écran végétal en frange est de la zone.

Par ailleurs, la végétalisation des franges et le développement de liaisons douces et secteurs paysagers en lien avec l'aqueduc de la Dhuis préconisés dans l'OAP du pôle commercial nord, permettront de préserver ce site qui fait partie du patrimoine historique communal et favorisera l'intégration paysagère de la zone d'activité.

Impacts sur les sites archéologiques

Impact :

Néant

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts sur les réseaux

Impact :

L'urbanisation progressive entraînera l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter avant leur rejet dans le milieu naturel, l'augmentation de la consommation en eau potable et l'augmentation des eaux usées à traiter. L'ensemble des réseaux devra être étendu sur le secteur.

Mesures compensatoires :

Des études capacitaires des réseaux devront être menées.

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle afin de respecter le règlement d'assainissement d'eaux pluviales communal qui prescrit la limitation de l'imperméabilisation à son niveau actuel.

Impacts sur la qualité de l'air

Impacts :

L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une légère augmentation du flux de véhicules à l'intérieur et aux abords du site. La qualité de l'air ne sera pas affectée.

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts relatifs aux nuisances

Impact :

Seules les nuisances sonores liées à l'usage du site seront perçues sur la zone.

En l'état actuel des choses et sans projet clairement établis, il est impossible d'identifier ou d'analyser clairement l'impact futur des nuisances sonores sur la zone.

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts sur les risques

Impact :

Néant

Mesures compensatoires :

Néant

- → Un site s'inscrivant dans la continuité du tissu urbanisé,
- → Des impacts sur l'occupation des sols, la biodiversité et les paysages limités,
- → Une OAP favorisant l'insertion du projet à cheval entre espaces urbanisés et espaces agricoles,
- → Une logique d'urbanisation à vocation économique permettant de développer la diversité fonctionnelle dans la partie nord du territoire.

9.2. Zone 2AU : Bords de Marne

9.3.1. Objectifs et destination

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future devant tenir compte des risques d'inondation de la Marne (Règlement du PPRi – zone bleue claire). Ce secteur d'une superficie 9,6ha est localisé sur les bords de la Marne. Il se situe en limite sud de la commune, à proximité de la zone urbaine centrale comprenant le secteur de la gare et le centre ancien.

Zone 2AU Bords de Marne – 5,4ha

9.3.2. Sensibilités environnementales

Occupation des sols

Le site viabilisé s'inscrit dans la continuité de la gare SNCF Lagny - Thorigny et est ceinturé par la voie ferrée au nord et la Marne au sud. Le bâti possède une faible emprise au sol construite, caractérisé par des constructions de type entrepôts ou industries en état de délabrement avancé, une habitation et des abris de jardins. Environ 20% du secteur est occupé par des parkings et des zones de stockage de matériaux divers.

Milieux naturels et biodiversité

La couverture végétale sur ce secteur est composée de jardins particuliers, d'arbres aux stades de développement différents (state arbustive à arborée), ainsi qu'une strate herbacée le long de la voie ferrée. Malgré les tendances d'évolution de l'urbanisation des bords de Marne à Thorigny, ce site présente des potentialités concernant la biodiversité ordinaire, et participe au maintien de la trame verte et des connexions naturelles des bords de Marne en lien avec les communes voisines.

Les enjeux environnementaux et écologiques de cet espace sur le territoire communal sont à prendre en considération, malgré la faiblesse de la richesse spécifique (animale et végétale) et de la proximité avec les infrastructures urbaines. En effet, la proximité de la Marne confère à ce secteur un rôle de « zone tampon ».

Hydrographie

Le secteur se situe à proximité immédiate de la Marne.

Paysage

En termes paysagers, ce secteur est hétérogène, il présente un caractère urbain, notamment au nord avec la présence de la voie ferrée et des immeubles d'habitation collectif, à l'ouest avec la

proximité d'un secteur à dominante pavillonnaire. L'hétérogénéité paysagère de ce secteur réside dans la présence de la Marne au sud du site qui couplée avec les espaces laissés en état à l'est apporte une touche de nature dans un environnement urbanisé.

Sites archéologiques

Ce site n'abrite pas de vestiges archéologiques.

Réseaux AEP - EU – EP

- ✓ Alimentation en eau potable

Thorigny-sur-Marne est alimentée en eau potable par l'usine d'Annet-sur-Marne après pompage dans la Marne. Aucun captage d'eau potable n'est répertorié sur ce secteur.

Selon la DDASS, la qualité de l'eau distribuée en 2008 est de très bonne qualité bactériologique et tous les prélèvements sont également conformes aux valeurs limites règlementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques analysés.

Seule la partie ouest de cette zone est desservie par le réseau d'eau potable par une canalisation 100Ø au niveau du quai de la Marne.

- ✓ Eaux usées

Le réseau d'assainissement relève d'une compétence de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire qui délègue le traitement des eaux au Syndicat intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM).

Le réseau de collecte des eaux usées représente un linéaire de 44,165km répartis comme suit :

- réseau eaux usées : 17 617m
- réseau eaux pluviales : 19 898m,
- réseau unitaire : 6 650m.

Les eaux usées collectées sont acheminées jusqu'à la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes d'une capacité de 400 000 Equivalents Habitants (EH), appartenant au SIAM, qui reçoit les eaux usées de 25 communes du bassin versant de Lagny-sur-Marne. Le procédé de traitement est de type biologique à cultures fixées et intègre un traitement poussé de l'azote et du phosphore.

A l'heure actuelle, cette station d'épuration n'a pas atteint sa capacité d'accueil maximale, puisqu'elle traite environ 250 000 EH en 2008, et possède des rendements épuratoires élevés.

Le secteur est classé en zonage d'assainissement collectif. Actuellement, les réseaux d'eaux usées traversent le secteur d'études à partir de la rue Raymond Point Carré

- ✓ Eaux pluviales

La commune de Thorigny-sur-Marne est située en bordure de Marne qui est le cours d'eau qui collecte la totalité des eaux de ruissellements issus du territoire communal, après avoir parfois transité par un des deux bassins de rétention présents sur le territoire communal. Il en existe 1 dans la Zone Industrielle des Vallières et 2 en zone pavillonnaire.

Les impacts des rejets pluviaux sur le milieu naturel sont relativement faibles. En effet, l'objectif de qualité de la Marne au droit de la commune doit être passable (qualité 2), ce qui est actuellement le cas.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'urbanisation, entraîne inévitablement l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter.

Le zonage d'assainissement d'eau pluviale de la commune indique que le secteur d'études est localisé sur un bassin versant sans risque de fort ruissellement et de débordement de réseaux. Cette zone nécessite toutefois la limitation de l'imperméabilisation à son niveau actuel.

Ainsi, à termes, si des projets d'aménagements voient le jour sur ce secteur, les eaux pluviales de ruissellement nouvellement induites par les projets devront être intégralement collectées et retourner au réseau d'eau pluviale.

Actuellement, les réseaux d'eaux pluviales traversent le secteur d'études à partir de la rue Raymond Point Carré et sont présents à l'extrémité ouest du site, rue d'Orgemont.

Cadre de vie et nuisances

Le secteur est concerné par les nuisances sonores générées la ligne SNCF sur une largeur de 300m (catégorie 1) de part et d'autres de la voie ferrée.

Risques naturels et technologiques

La commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) par débordement de la Marne approuvé le 27 novembre 2009, d'un Plan de Prévention des Risques naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT) par effondrement de cavités souterraines approuvé le 19 septembre 1997 et mis en révision depuis 2004 et un autre PPRMT concernant le retrait gonflement des argiles prescrit le 11 juillet 2001.

La partie ouest du secteur d'études est classée en zone bleue claire du PPRi : « *Cette zone correspond à des secteurs urbanisés denses dans lesquels il y a lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque, pour les personnes et les biens, qui est toutefois moins important qu'en zone bleu foncé.* »

La construction d'habitations nouvelles y est admise en "dent creuse" ainsi que les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat. La construction et l'extension des locaux à usage d'activités économique y est également admise sous certaines conditions. ».

Enfin, aucun risque industriel n'est répertorié sur ou à proximité du secteur d'études, seul un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) sur la voie ferrée pouvant causer des dommages environnementaux et recensé à proximité de la zone.

Servitudes et contraintes

Le secteur est grevé de servitudes d'utilité publique :

- La servitude liée au périmètre de protection de monuments historiques inscrits,
- La servitude liée au périmètre de protection de monuments historiques classés,
- La servitude d'alignements,
- La servitude du PPRi,
- La servitude liée à la protection contre les perturbations électromagnétiques.

Desserte viaire et transports

Ce site est desservi par le quai de la Marne et par la rue de la gare. L'enclavement du site entre la voie ferrée et la Marne, n'est pas propice à la desserte en bus mais très favorables aux liaisons douces depuis le Pôle Gare.

9.3.3. Impacts et mesures compensatoires

Impacts sur l'occupation des sols et l'agriculture

Impact :

Le secteur étant localisé sur des terres non agricoles, l'urbanisation du site n'est pas de nature à impacter ou fragiliser l'agriculture.

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts sur la faune et la flore

Impact :

La biodiversité sur le site étant faible, l'impact de l'urbanisation à long terme sur la faune et la flore sera limité. Le classement actuel en zone 2AU (secteur d'urbanisation à long terme) ne permet pas pour l'instant de pouvoir évaluer correctement les impacts. En effet, la vocation de ce site n'étant pas encore définie, l'évaluation de l'impact sur la faune et la flore du classement de ce secteur en 2AU est rendue complexe.

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts sur l'hydrographie

Impact :

Le site étant à proximité immédiate de la Marne, l'urbanisation future de la zone sera susceptible d'avoir un impact sur la qualité des eaux superficielles et sur la qualité des eaux souterraines.

Cette zone étant classée en 2AU, il n'est pas possible d'évaluer l'impact de projets non encore définis.

Mesures compensatoires :

Le règlement du zonage d'assainissement d'eaux pluviales de la commune prévoit la limitation de l'imperméabilisation à son niveau actuel.

Impacts sur le paysage

Impact :

La zone d'urbanisation future s'inscrivant en milieu périurbain, le paysage est fortement marqué par les activités anthropiques aux alentours.

A l'heure actuelle, aucun projet n'est encore défini sur cette zone, de ce fait, l'analyse des impacts sur le paysage ne peut pas être mise en évidence.

Mesures compensatoires :

Le projet d'aménagement devra prendre en compte les enjeux visuels de ce secteur situé en bordure de la Marne.

L'urbanisation du site devra être l'occasion d'améliorer la qualité des paysages des bords de Marne mais aussi de créer à l'intérieur même du centre-ville des ambiances visuelles valorisantes par le traitement de lisières paysagères.

Impacts sur les sites archéologiques

Impact :

Néant

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts sur les réseaux

Impact :

L'urbanisation progressive entraînera l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter avant leur rejet dans le milieu naturel, l'augmentation de la consommation en eau potable et l'augmentation des eaux usées à traiter. L'ensemble des réseaux devra être étendu sur le secteur.

Mesures compensatoires :

Des études capacitaires des réseaux devront être menées.

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle afin de respecter le règlement d'assainissement d'eau pluviale communal qui prescrit la limitation de l'imperméabilisation à son niveau actuel.

Impacts sur la qualité de l'air

Impacts :

L'ouverture à l'urbanisation entraînera une augmentation du flux de véhicules à l'intérieur et aux abords du site. La qualité de l'air ne sera cependant pas affectée.

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts relatifs aux nuisances

Impact :

Les nuisances sonores générées par la voie ferrée (catégorie 1 : largeur de nuisance de 300m) seront perçues de manière significative sur le secteur.

Mesures compensatoires :

Les aménagements présenteront des niveaux de performance acoustique visant à atténuer les nuisances sonores (article L.147-6 du Code de l'Urbanisme).

Impacts sur les risques

Impact :

Le secteur est concerné par le zonage règlementaire du PPRi.

Mis à part le risque de Transport de Matières Dangereuses (voie ferrée), le site n'est pas concerné par un quelconque risque industriel.

Mesures compensatoires :

Suivre le règlement de la zone bleue claire du PPRi.

- → Un site en milieu périurbain non desservi par l'intégralité des réseaux,
- → Des impacts sur la biodiversité, l'hydrographie et les paysages limités ne pouvant être clairement définis actuellement,
- → Une logique de réserve foncière pour une urbanisation progressive et maîtrisée dans un secteur stratégique à proximité immédiate du Pôle Gare Lagny-Thorigny, dans le cœur urbain de Marne-et-Gondoire.

9.3. Zone 2AU : Vallières

9.4.1. Objectifs et destination

La zone 2AU Vallières correspond aux parties du territoire pour lesquels d'importants projets sont à l'étude et qui nécessiteront le développement des réseaux dans des proportions encore méconnues.

Cette zone actuellement no urbanisée correspond à la tranche 3 de l'ex-ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée. Elle fait l'objet d'un emplacement réservé à destination d'équipement de service public ou d'intérêt collectif et d'un secteur jardin au titre de l'article L123-1.5.7 du Code de l'urbanisme sur sa frange est.

9.4.2. Sensibilités environnementales

Occupation des sols

Le site non-viabilisé est actuellement occupé par des espaces agricoles et s'inscrit dans la continuité des cultures situées à l'est de la commune de Thorigny-sur-Marne. Le bâti est absent du site.

Les pourtours du secteur caractérisés par des zones pavillonnaires (sud) et des zones d'activités à l'ouest et au nord témoignent de la diversité de l'utilisation de l'espace sur la commune.

Milieux naturels et biodiversité

Le secteur se situant sur des terres agricoles cultivées, ne présente qu'une faible valeur écologique en termes d'habitats et d'espèces associées à ces milieux.

Paysage

Autour du site, le paysage est constitué d'entités paysagères très hétérogènes, à caractère urbain, notamment au sud et à l'ouest où il fait face aux activités et aux secteurs pavillonnaires.

Depuis le site, seule des ouvertures visuelles sur les autres parcelles agricoles sont envisageables et offrent des perspectives visuelles lointaines.

Le secteur d'urbanisation future est situé à proximité immédiate de l'aqueduc de la Dhuis.

Sites archéologiques

Ce site n'abrite pas de vestiges archéologiques.

Réseaux AEP - EU – EP

Les réseaux (eau potable, eau usée, eau pluviale) ne sont pas encore développés sur le secteur.

Cadre de vie et nuisances

Les nuisances sonores sont très peu perceptibles sur le secteur et se cantonnent aux nuisances potentielles des activités situées à l'ouest.

Risques naturels et technologiques

L'ensemble du secteur d'études est situé en dehors du zonage règlementaire du PPRi de la Vallée de la Marne et du zonage PPRMT. Par ailleurs, il n'est pas concerné par un quelconque risque industriel.

Servitudes et contraintes

Le secteur est grevé de servitudes d'utilité publique :

- La servitude liée aux risques de mouvements de terrain,
- La servitude liée à la protection contre les perturbations électromagnétiques.

Desserte viaire et transports

Ce site situé dans la continuité du tissu urbain de Thorigny-sur-Marne est desservi par :

- allée des moissons (au sud),
- rue du moulin à vent (à l'ouest)

Par ailleurs, pour le moment, aucune ligne de transport en commun ne dessert le secteur.

9.4.3. Impacts et mesures compensatoires

Impacts sur l'occupation des sols et l'agriculture

Impact :

Le secteur étant localisé sur des terres agricoles, l'urbanisation du site va entraîner une diminution des surfaces agricoles cultivables.

Cependant, cette zone était identifiée dans le POS en zone 1NAx (zone d'activités économiques), ainsi, le passage du secteur en zone 2AU dans le PLU, ne va pas entraîner d'impact supplémentaire concernant la vocation de la zone et la diminution des surfaces cultivables.

Mesures compensatoires :

La commune de Thorigny-sur-Marne inscrit de manière durable dans son PLU la volonté de ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles au delà des zones déjà répertoriées comme à urbaniser dans le POS. Dans cette logique, des prescriptions particulières sont édictées concernant les franges paysagères à traiter de manière qualitative (existence de secteurs jardins conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, le long du secteur de projet, à l'est, un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce participant à la restauration de la trame verte a été créée et atteste de cette volonté de pérenniser ce front urbain d'intérêt régional.

Impacts sur la faune et la flore

Impact :

La biodiversité sur le site étant faible, l'impact de l'urbanisation sur la faune et la flore sera limité.

Mesures compensatoires :

La mise en place de secteurs jardins au nord et à l'est du site au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, favorisera les continuités écologiques entre le site Natura 2000 au nord de la commune et le tissu urbain.

Impacts sur le paysage

Impact :

La zone d'urbanisation future s'inscrivant dans la continuité du milieu urbain, le paysage est fortement marqué par les activités anthropiques aux alentours.

Seules les perspectives depuis les parcelles agricoles à l'extérieur du site (est) seront impactées par l'urbanisation de la zone.

Mesures compensatoires :

La mise en place de secteur jardins au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme favorisera l'intégration paysagère du projet. En effet, à termes, depuis les parcelles agricoles situées à l'est, les perspectives paysagères sur cette zone à vocation d'activité seront rendues difficiles par la mise en place d'un écran végétal en frange est de la zone.

Impacts sur les sites archéologiques

Impact :

Néant

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts sur les réseaux

Impact :

L'urbanisation progressive entraînera l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter avant leur rejet dans le milieu naturel, l'augmentation de la consommation en eau potable et l'augmentation des eaux usées à traiter. L'ensemble des réseaux devra être étendu sur le secteur.

Mesures compensatoires :

Des études capacitaires des réseaux devront être menées.

Les eaux pluviales nécessiteront la mise en place de dispositions particulières pour limiter le ruissellement et pour protéger le milieu récepteur conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Ville de Thorigny-sur-Marne.

Impacts sur la qualité de l'air

Impacts :

L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une légère augmentation du flux de véhicules à l'intérieur et aux abords du site. La qualité de l'air ne sera pas affectée.

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts relatifs aux nuisances

Impact :

Seules les nuisances sonores liées à l'usage du site seront perçues sur la zone.

En l'état actuel des choses et sans projet clairement établi, il est impossible d'identifier ou d'analyser clairement l'impact futur des nuisances sonores sur la zone.

Mesures compensatoires :

Néant

Impacts sur les risques

Impact :

Néant

Mesures compensatoires :

Néant

- → Un site s'inscrivant dans la continuité du tissu urbanisé,
- → Des impacts sur l'occupation des sols, la biodiversité et les paysages limités.
- → Une logique d'urbanisation à vocation mixte permettant de renforcer l'offre de logements sur la commune et ainsi de répondre aux besoins liés aux scénarios de croissance maîtrisée à moyen/long terme tout en permettant la consolidation du front urbain régional.

10. Les incidences du PLU sur le site NATURA 2000

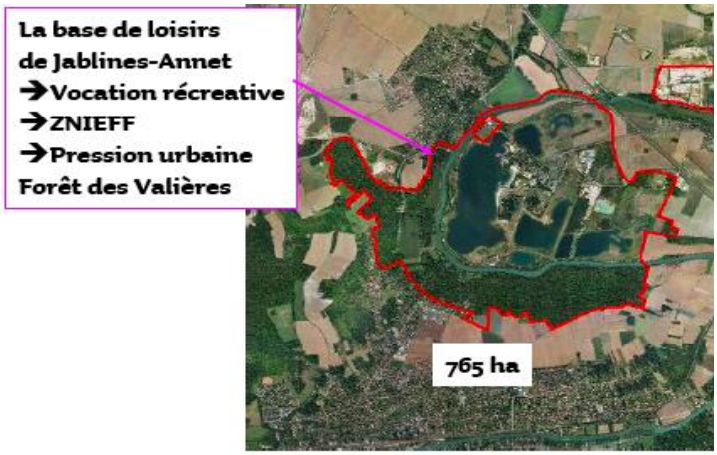
La révision du PLU de Thorigny-sur-Marne, et l'ouverture à l'urbanisation qui en découle, est un facteur susceptible d'avoir des impacts sur le site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale : Boucle de la Marne) situé au nord de la commune.

Les impacts potentiels de l'ouverture à l'urbanisation sur le site Natura 2000 concernent essentiellement :

- la consommation d'espaces dans les périmètres Natura 2000,
- la destruction des habitats de nidification ou d'une partie des territoires de recherche alimentaire d'oiseaux inscrits à l'annexe I de la Directive « Oiseaux »,
- la destruction de zones humides,
- le dérangement des espèces.

Cette ZPS de 2 641ha dite des " Boucles de la Marne " accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 recensées à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

L'analyse menée par la suite a pour but d'évaluer les impacts potentiels de la mise en œuvre du PLU (secteurs d'urbanisation) de Thorigny sur le site Natura 2000 des boucles de la Marne.



A Thorigny-sur-Marne, les zones du PLU bordant le site Natura 2000 et pouvant potentiellement impacter celui-ci sont **les zones Uℓ1 et Uℓ2**. Elles correspondent à des zones urbanisées, dont l'évolution doit être limitée du fait de l'insuffisance de desserte par les réseaux et surtout du risque lié aux mouvements de terrains très importants liés à l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse (Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains approuvé le 19/09/1997).

Le règlement pour le sous-secteur Uℓ1 apparaît très contraignant pour d'éventuelles opérations d'urbanisation. Ainsi :

- L'article Uℓ1 interdit formellement toutes constructions à usage de bureaux, entrepôts et industries ;

- L'article U*e*6.1 fait de cette zone la seule où est conservée une bande de constructibilité de 30mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques et un recul minimal de 10m par rapport à l'axe de la voie ;

- L'article U*e*7.1 précise que l'implantation des constructions nouvelles doit s'opérer sur une limite séparative ou en retrait de 5mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;

- L'article U*e*9 limite l'emprise au sol des constructions à 20% de la superficie de l'unité foncière contre 40% par exemple en zone pavillonnaire ;

- L'article U*e*10.1 donne 9mètres comme limite de hauteur réglementaire, soit une hauteur moins élevée qu'en zone Up, pavillonnaire.

Le rappel de ces différents articles du règlement du zonage du PLU afférent au sous secteur 1 de la zone U*e*, montre que les éventuels impacts sur les limites du périmètre Natura 2000 ne sont que très limités.

La zone U*e*2 correspond à la reconnaissance de constructions existantes dans un secteur à risque élevé en raison duquel l'urbanisation est figée. Ce secteur est concerné par la zone rouge du PPRMT qui s'impose au PLU. Les constructions nouvelles y sont donc interdites, l'élaboration du PLU ne générant donc pas d'impacts supplémentaires sur la zone Natura 2000.

En outre, les pourtours du secteur U*e*2 bénéficient d'une inscription graphique au titre de l'article L.123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme, dénommée « secteur jardin ». Dans ces secteurs, 95% des espaces libres ou espaces verts doivent être préservés, et tout abatage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité. Ainsi, l'élaboration du PLU aura un impact positif sur les continuités écologiques, puisqu'elle permettra de protéger les corridors écologiques entre la ZPS des boucles de la Marne, les boisements à l'ouest de la commune et les bois de Chaâlis.

Par ailleurs, le règlement du PLU en zone U*e* préconise :

- la mise en place de toitures terrasses, favorables à la biodiversité, et notamment aux insectes et aux espèces ornithologiques,

- qu'au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 30%).

Vue aérienne de la zone U*e*2 en limite de zone Natura 2000

Les secteurs urbanisés ne se superposant pas au périmètre Natura 2000, ils ne consommeront pas d'espaces au sein de la ZPS et n'auront donc pas d'impact direct sur les habitats identifiés. De plus, les règles d'urbanisation édictées par le présent PLU sur les zones U*e*1 et U*e*2 ne sont pas de nature à impacter la biodiversité ou les relations écologiques fonctionnelles avec le site Natura 2000 voisin, en raison d'un développement urbain fortement limité et encadré, au sein d'un tissu bâti préexistant.

En outre, **la règle instituée par le SDRIF de 1994, qui interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50mètres des massifs forestiers de plus de 100 hectares** est figurée sur le plan de zonage sous forme d'une bande d'inconstructibilité.

La lisière de la forêt des Vallières constituant la limite sud de la zone Natura 2000 à Thorigny, cette règle constitue un outil supplémentaire pour le maintien de l'intégrité du site.

Le présent PLU définit par ailleurs **une zone à urbaniser 1AUxc**, située sur d'actuelles parcelles agricoles, pour la réalisation de la tranche 2 de l'ex-ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée. Cette zone se développe le long de la rue du Moulin à Vent, au sud de la zone U*e*2 et dans la continuité de la tranche 1 de l'ex-ZAC, déjà réalisée. Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui exploitée en céréaliculture, enclavée entre une zone d'activités au nord, des secteurs résidentiels à l'ouest et au sud, et des grandes étendues agricoles exploitées de façon intensive à l'est. Elle présente donc un intérêt potentiel quasi nul pour les espèces fréquentant la zone Natura 2000 voisine, en termes de zone de gagnage ou de nidification notamment. Ainsi, son urbanisation, par ailleurs déjà prévue dans le POS actuellement en vigueur, n'apparaît pas susceptible de porter attente au fonctionnement du site Natura 2000 des Boucles de la Marne, ni aux espèces et aux habitats naturels qu'il accueille.

Les autres parcelles bordant le site Natura 2000 sont classées en zones naturelles et agricoles dans le présent PLU, et auront donc peu ou pas d'incidence sur la ZPS :

- **La zone A** constituée par les terrains agricoles de la commune et qui, à ce titre, rentre dans un périmètre de préservation édicté par le règlement du PLU, n'aura pas d'impacts notables sur la ZPS. En effet, seules les constructions à usage agricole sont autorisées, et de manière très contrainte puisqu'ils doivent respecter les prescriptions du plan de zonage d'exposition au risque de mouvement de terrain, très forte dans ce secteur. A contrario, on peut estimer que cette zone, et ses différents secteurs, servent de zone tampon entre les espaces bâtis et le périmètre Natura 2000 et permettent de garantir l'équilibre dans les franges de ce dernier.

- **La zone N**, qui correspond aux espaces naturels et paysagers remarquables. Elle est composée de différents sous-secteurs qui permettent de contraindre au maximum le développement des constructions dans la zone N stricte et de les autoriser de manière très limitée dans lesdits sous-secteurs. Les sous-secteurs mitoyens de la zone Natura 2000 sont constitués : du camping (zone Nc) et des constructions existantes en zone naturelle (Nh). Les différents types de constructions y sont très encadrés et sont particulièrement contraints par le règlement des PPRMT et PPRi, qui témoignent d'une forte exposition aux risques inondation et mouvements de terrains dans ces zones.

Les secteurs d'urbanisation ne se superposant pas au périmètre Natura 2000, ils ne consommeront pas d'espaces au sein de la ZPS et n'auront donc pas d'impacts directs sur les habitats identifiés.

De plus, au regard des dispositions prises dans le règlement du PLU sur les secteurs U*e*, bordant le site, l'impact sur le site Natura 2000 devrait être très limité.

Enfin le PADD prévoit **d'améliorer l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières.** Cette action amènera une augmentation de la fréquentation du site Natura 2000 pouvant déranger les espèces. Pour limiter les dérangements :

- l'ouverture des chemins sera interdite aux engins motorisés (squad, motocross…),
- des poubelles seront installées pour éviter le dépôt sauvage de déchet,
- les fréquentations seront surveillées de temps en temps pour éviter la création de cheminements spontanés,
- des panneaux de sensibilisations, d'informations et de consignes seront installés aux entrées de la forêt (respect de la faune et de la flore, interdiction de jeter ses déchets, interdiction de faire du feu…),
- Les cheminements seront traités de manière à garder un aspect « naturel » et à s'intégrer correctement au paysage.

11. Méthodologie d'évaluation des impacts et du suivi de l'évaluation environnementale

L'objectif de l'évaluation environnementale est la recherche de l'incidence d'un projet de révision du PLU sur son environnement. Pour définir la nature et l'ampleur des nuisances qui risquent d'être engendrées, il est primordial de connaître :

- le projet,
- le milieu récepteur immédiat et le milieu environnant risquant de subir les nuisances éventuelles des aménagements,
- les différents impacts.

Pour cela, la méthode utilisée a été une recherche principalement :

- cartographique car elle présente l'avantage de fournir des résultats facilement lisibles et se prêtent à la participation du public,
- sur le site étudié.

Conformément à l'article L.123.13-1 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède,* ***au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans*** *à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.* »

Il est alors nécessaire de définir dès maintenant les indicateurs de suivi qui permettront de comprendre les évolutions du territoire suite à la mise en place du PLU.

11.1. Analyse du milieu

Outre le recueil de données existantes (à travers l'élaboration parallèle du Plan Local d'Urbanisme), l'analyse du milieu a reposé sur :

- des investigations de terrain afin d'identifier les perceptions visuelles du site et d'effectuer des relevés de terrain,
- le recueil de données auprès d'organismes compétents (services de la mairie, de l'INSEE, …),
- l'analyse du relevé topographique,
- la mobilisation des études antérieures (étude faune, bruit, stationnement, habitat…)

11.2. identification des impacts

- **Impacts sur le milieu physique et biologique :** inventaire des surfaces imperméabilisées par le projet et analyse des incidences sur l'écoulement et la qualité des eaux,
- **Impacts sur le paysage et le cadre de vie :** analyse de l'image externe du quartier et des perceptions internes du site,
- **Impacts sur les infrastructures et les réseaux :** les incidences en termes de flux ont été analysées au regard des capacités existantes ou prévues

Domaines	Etudes et informations collectées
Topographie	Carte IGN au 1/25 000
Géologie / Hydrologie	Analyse cartographique (carte géologique au 1/50 000, hydrogéologique du BRGM) Consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes » approuvé le 27 novembre 2009.
Climat	Consultation des données Météo France
Milieux naturels Paysage	Données de la DRIEE Île-de-France, Agence des Espaces Verts (AEV), diagnostic de SCoT Marne, Brosse et Gondoire Données du ministère de la culture pour le patrimoine historique, culturel et architectural.
Démographie	Données INSEE
Contexte immobilier	Données communales
Contexte économique	Données INSEE Dossier de demande CNAC
Réseaux	Données communales et intercommunales
Transports	RATP Plan Local de Déplacements des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France
Contexte juridique	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France POS

11.3. Indicateurs de suivis

Fonctionnement urbain

Un des points forts du dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU que la commune souhaite mettre en place consiste dans la création d'observatoires spécifiques.

En effet, la commune s'engage tout d'abord dans une démarche **d'observatoire du foncier**, des permis de construire et de l'habitat qui permettra un suivi des évolutions et des tendances sur le territoire (suivi annuel des permis de construire, des évolutions démographiques et du parc de logements). Cette démarche d'évaluation permettra de justifier ou non, de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à l'avenir, suivant le rythme de constructions observé d'ici là, prioritairement en renouvellement urbain, c'est-à-dire sans réduire la surface agricole utile.

Cette démarche s'accompagnera **d'un observatoire communal des transports** qui viendra, annuellement, constater le résultat des politiques et actions des différents acteurs des transports (aux différents échelons) et de l'état de la circulation sur le territoire et ainsi faire le bilan des capacités du territoire à absorber la population résultant du scénario de croissance maîtrisée ou non.

En outre, il est rappelé que conformément à l'article L .123.1-12 du Code de l'Urbanisme, « *trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.* »

Préservation des espaces naturels et consommation d'espace

Thèmes	Indicateurs	Sources
Occupation du sol	- Superficies et part en pourcentage des espaces agricoles et naturels - Surfaces imperméabilisées	- Observatoire du foncier communal - photos aériennes - cadastre - observatoire SCoT
Surface concernée par des mesures d'inventaire	- Surfaces d'espaces intégrant une ZNIEFF	- - DREAL
Surface concernée par des mesures de protection	- Suivi des créations d'espaces verts ou des protections prescrites dans les OAP ou par l'intermédiaire du règlement (L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme)	- Suivi des PC concernés, - Suivi des projets urbains
Biodiversité	- Nombre d'espèces et d'habitats inventoriés sur le territoire	- Associations naturalistes - Documents d'objectifs Natura 2000

Valorisation du paysage et du patrimoine

Thèmes	Indicateurs	Sources
Protection et valorisation du paysage	- - Préservation des éléments de patrimoine bâti et paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme - - Création des liaisons douces prévues dans les OAP - - Préservation des secteurs de transition (franges) et valorisation (OAP, règlement au travers de la trame jardin) - - Évolution et répartition de l'occupation du sol (urbaine, agricole, naturelle) - - Rythme de la consom ation foncière	- Observatoire du foncier communal - Suivi des PC - Photos aériennes - Observatoire du SCoT

Gestion de l'eau et de l'assainissement

Thèmes	Indicateurs	Sources
Eau ressource	- Qualité des eaux prélevées pour l'alimentation en eau potable - État des masses d'eau, qualité des cours d'eau - Consommation d'eau potable par habitant et par an (évolution) - Niveau relatif des nappes	- Agence de l'eau - Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Région de Lagny-sur-Marne (SIAEP) - DDASS
Assainissement	- % des habitants raccordés au réseau collectif (avancée des travaux) - Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées - Prix de l'assainissement par habitant et par an (évolution) - Modalité de gestion et destination des boues d'épuration -	- Suivi des travaux CAMG - Visite de terrains par la Ville - Syndicat intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée - SPANC
Traitement des eaux pluviales	- Évolution des surfaces imperméabilisées - Capacité des structures de stockage des eaux pluviales - Nombre de parcelles à gestion autonome des eaux pluviales - Volumes rejetés dans le milieu naturel	- Visite et études des services techniques de la ville et de la CAMG - Suivi à réaliser au fur et à mesure des permis de construire

Maitrise des émissions de GES

Thèmes	Indicateurs	Sources
Émissions de gaz à effet de serre	- Offre de transports en commun, réalisation des projets d'amélioration - Fréquentation des lignes de transport en commun et des itinéraires doux - Etat du trafic routier (baisse ? stagnation ? augmentation ?)	- Syndicat des transports d'île de France, réseau Pep's - Conseil Général - DDT
	- Nombre de bâtiments publics à faible empreinte	- Suivi des projets

Thèmes	Indicateurs	Sources
Limitation des consommations	environnementale (HQE, ou autre démarche définissant des cibles environnementales) - Suivi des consommations dans les bâtiments et équipements publics - Isolation des constructions	par les services de la ville, … - Bilan énergétique des équipements - Suivi des PC
Développement des énergies alternatives renouvelables	- Pourcentage de nouveaux logements avec chauffage utilisant des ressources alternatives - Nombre d'installations et surfaces de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques installés (public et privé)	- Insee, suivi des PC - ADEME - Point info énergie

Gestion des déchets

Thèmes	Indicateurs	Sources
Production de déchets de collecte	- - Évolution du tonnage par type de déchets, par habitant et par an - - Taux de refus	- SIETREM
Gestion et valorisation des déchets	- Réalisation des projets (nouvelle déchetterie) - Coût du traitement des déchets par habitant, par an et par flux de déchets - Capacité des centres de traitement - % déchets valorisés / total collecté - Taux de recyclage matière - Taux de valorisation énergétique - Tonnages, par type de déchets, exportés pour recyclage - Tonnages de déchets ménagers et assimilés enfouis	- Suivi des projets - SIETREM

12. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

12.1. Milieu biologique et paysage

La commune de Thorigny-sur-Marne a fait le choix de baser son projet de ville autour de la préservation d'un équilibre entre d'une part la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire et d'autre part, le renouvellement urbain du tissu existant, principalement dans la zone centrale élargie, en incitant à la densification raisonnée. Ces objectifs correspondent au choix de scénario de croissance maîtrisée qui permet à la ville d'atteindre 10 620 habitants en 2025 et de participer au renforcement du Cœur urbain historique de Marne-et-Gondoire.

Les secteurs de développement prévus dans le Plan Local d'Urbanisme correspondent donc principalement à des secteurs déjà urbanisés. L'optimisation du tissu urbain sera en effet permise grâce à une reconquête des dents creuses en fonds de parcelle et via des règles permettant l'évolution des constructions existantes (hauteurs, gabarits). Les impacts négatifs sur le patrimoine écologique peu présents dans ces secteurs sont donc quasiment nuls, et ce, d'autant plus que des règles spécifiques ont été développées dans le règlement pour l'urbanisation des cœurs d'îlots. De plus, les continuités écologiques prioritaires ont été identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLU ce qui a permis de développer des outils en faveur de la restauration de cette trame verte urbaine : secteurs parcs et secteurs jardins, alignements d'arbres, cheminements paysagers protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme. Enfin, ces outils s'ajoutent à l'Espace Boisé Classé (EBC), plus contraignant, qui couvre dans le PLU 52,5ha de boisements.

En outre, les zones à urbaniser actuellement non bâties du PLU concernent :

- Des secteurs qui figuraient déjà en tant que réserves foncières dans le Plan d'Occupation des Sols et qui font l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée approuvée en 2000 (zone 1AUxc et zone 2AU des Vallières) ; espaces aujourd'hui agricoles et enclavés dans le tissu urbain constitué existant, en bordure d'un front urbain régional, l'urbanisation de ces secteurs cultivés aura peu d'impacts sur le milieu biologique. Néanmoins, les impacts paysagers négatifs seront compensés par un traitement qualitatif des constructions et des franges paysagères ;

- Le secteur des bords de Marne dont une partie figurait déjà comme réserve foncière dans le Plan d'Occupation des Sols et qui correspond aujourd'hui à une friche industrielle porteuse d'enjeux, à proximité du Pôle Gare de Lagny-Thorigny. Les impacts négatifs de l'urbanisation de ce secteur ont été mesurés et devront être ré-étudiés lors de la définition du projet prévue à moyen/long terme et des mesures devront être prises pour compenser les ruptures dans la trame bleue du territoire communal et en lien avec les communes voisines. Des éléments remarquables du patrimoine bâti communal ont été préservés dans ce secteur afin de garantir l'ambiance paysagère du site.

12.2. Risques et nuisances

Les dispositions retenues dans le présent PLU sont de nature à prémunir les biens et personnes des risques et nuisances de toute nature :

Le risque inondation :

La commune fait l'objet d'un PPRI « Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes » approuvé le 27 novembre 2009 qui concerne la zone Uo qui correspond à la zone centrale, la zone 2AU des Bords de Marne et la zone Naturelle. Pour tout projet de construction, le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU dans chacune de ces zones, ce qui est rappelé à plusieurs reprises dans le document d'urbanisme et permettra de protéger les habitants et les biens vis à vis de ce risque.

Le risque de mouvements de terrain :

La commune est fortement concernée par le risque mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines et de carrières et fait l'objet d'un PPRMT approuvé en 1997 qui s'impose au règlement du PLU comme cela est rappelé à plusieurs reprises dans le document d'urbanisme. Le respect de ces règles permettra de protéger les habitants et les biens vis à vis de ce risque.

Le territoire de Thorigny est également affecté par des mouvements de terrains liés au phénomène de retrait et de gonflement des argiles présentes dans le sol. Un Plan de Prévention des Risques relatif à ce risque a d'ailleurs été prescrit le 11 juillet 2001. Dans l'attente de son approbation, les habitants sont informés du risque et des conséquences potentielles sur les constructions dans l'Etat initial de l'environnement du PLU.

Le risque technologique

Thorigny-sur-Marne est concernée par le risque de transport de matières dangereuses du fait de la présence de nombreuses infrastructures routières et de la voie ferrée. Les habitants peuvent prendre connaissance de ce risque mentionné dans l'Etat initial de l'environnement.

Les nuisances sonores

Le territoire est impacté par les nuisances sonores des infrastructures routières et ferroviaires, notamment la RD 418 et la voie ferrée Noisy-le-Sec – Strasbourg. Le PLU autorise la construction dans les secteurs affectés par le bruit généré par ces infrastructures mais son règlement rappelle, dans les dispositions relatives aux risques et nuisances, que les constructions seront soumises aux normes d'isolement acoustique prescrites dans les différents textes réglementaires dont le respect permettra de limiter les nuisances et de préserver la qualité de vie des habitants.

12.3. Gestion des eaux usées et pluviales

Les incidences de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau sont importantes en raison du développement urbain attendu en renouvellement urbain et en extension urbaine à moyen/long terme.

Les prélèvements pour l'alimentation eau potable augmenteront du fait du développement urbain, mais les conséquences seront modérées, les réserves superficielles et souterraines ne présentant pas de problème d'ordre qualitatif ou quantitatif majeur.

L'augmentation des quantités d'eaux usées à traiter aura un impact également réduit sur l'environnement puisque la commune transporte ses effluents jusqu'à la station d'épuration de Saint-

Thibault-des-Vignes, pouvant prendre en charge le surplus d'effluents engendré par l'augmentation de la population.

En revanche, l'imperméabilisation des sols consécutive à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui à dominante naturelle (cœurs d'îlots) ou agricole, va accroître les difficultés de gestion des eaux pluviales et le ruissellement que connaît actuellement la commune. Cet impact sera cependant encadré et donc partiellement réduit, la commune ayant d'ores et déjà pris un certain nombre de mesures d'atténuation :

- préservation d'une surface minimum d'espaces verts pour chaque unité foncière via le règlement du PLU, y compris en zone urbaine,
- protection parcs, jardins, boisements sur l'ensemble du territoire communal, garantissant le maintien de nombreuses surfaces non imperméabilisés au sein de l'enveloppe urbaine,
- instauration de règles qui privilégient l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

12.4. Incidences potentielles sur le site NATURA 2000

Les zones à urbaniser et les secteurs de renouvellement urbain prioritaires ne se superposant pas au périmètre Natura 2000, ils ne consommeront pas d'espaces au sein de la zone de protection et n'auront donc pas d'impacts directs sur les habitats d'espèces identifiés.

De plus, au regard des dispositions prises dans le règlement du PLU sur les secteurs Ue, bordant le site, l'impact sur le site Natura 2000 devrait être très limité. Les autres zones bordant le site sont des zones naturelle et agricole dont le règlement est très contraignant et où les seules constructions autorisées n'auront pas d'impacts sur le site. Ce, d'autant qu'une bande de 50m inconstructible, à partir de la lisière boisée qui correspond aux abords du site Natura 2000 a été reprise dans le PLU, conformément aux prescriptions du SDRIF 1994.

13. Réponses aux contraintes supracommunales

13.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Compatibilité avec le SDRIF

En application des articles L141-1 et L111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Thorigny-sur-Marne doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Le SDRIF en vigueur a été approuvé le 26 avril 1994.

Extrait SDRIF 1994 - Thorigny-sur-Marne

Le SDRIF 1994 fait l'objet d'une révision. Le nouveau projet a été adopté le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Ile-de-France mais celui-ci n'est pas encore entré en vigueur à l'heure de l'élaboration du présent PLU du fait de l'absence de publication du décret d'approbation par le Conseil d'Etat. Il devrait être approuvé en 2013.

Le SDRIF de 1994 définit les orientations fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire dans une recherche de cohérence globale, visant à son équilibre et à la satisfaction des besoins. Il repose sur trois points :

- Protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité ;
- Dégager les réceptivités foncières destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux du territoire ;
- Prévoir les infrastructures de transport et d'échange qui irriguent résidences, zones d'activités, services et espaces de loisirs.

De ce fait, le porter à connaissance de l'Etat réalisé pour l'élaboration du présent PLU rappelait que les objectifs pour Thorigny-sur-Marne concernent plus particulièrement :

- Le développement de l'urbanisation, notamment par la création de meilleures conditions d'évolution du tissu urbain existant (densification du cœur urbain) ainsi que par la gestion des espaces d'urbanisation nouvelle au nord de la commune ;
- La préservation des espaces naturels et agricoles qui renforcent et mettent en valeur un cadre de vie de qualité. Seront particulièrement concernés les espaces boisés et forestiers à l'ouest et au nord de la commune et les espaces paysagers au nord ;

- L'amélioration des infrastructures de transport, notamment le Pôle Gare de Lagny/Thorigny.

Le développement de l'urbanisation

Les objectifs du SDRIF assignés aux espaces actuellement bâtis sont les suivants :

- Créer l'évolution du tissu existant de façon à permettre la recherche d'un meilleur confort, la réhabilitation du patrimoine vétuste ou obsolète et l'accueil d'une partie de la population et des emplois nouveaux. Ce principe est repris dans le PLU, notamment dans l'organisation du développement qui privilégie le renouvellement urbain. Ce principe implique l'optimisation des secteurs préférentiels de densification qui correspondent aux secteurs qui bénéficient d'une situation stratégique, proches des transports collectifs, des commerces et des services. Concrètement, le principe se retrouve dans la création de la zone Uo, zone urbaine optimisée qui englobe la gare et de la zone Ut, zone urbaine de transition entre le cœur urbain (zone Uo) et les espaces pavillonnaires plus au nord, classés en zone Up.

- Assurer un bon équilibre entre les habitants et les emplois notamment par la reconquête des friches et sites mutables au sein des zones d'activités existantes afin d'améliorer les densités d'emplois dans ces secteurs et profiter de ces zones pour engager leur requalification. Ce principe se concrétise grâce à l'existence de la zone Ux qui permet une densification maîtrisée des zones d'activité en entrée de ville (ZAE des Vallières et des Cerisiers) ;

- Veiller au maintien ou au développement d'une offre de logement diversifiée en profitant des caractéristiques urbaines aérées et de l'existence de cœurs d'îlots peu accessibles dans la couronne autour du centre ancien. On pense également à la zone 2AU, notamment le sous-secteur des bords de Marne où il s'agit à long terme de pouvoir envisager des opérations mixtes dans un contexte stratégique de proximité avec la gare, les commerces et les services. Ceci permet d'assurer une qualité de vie aussi bonne que possible, ce qui rejoint également le dernier objectif du SDRIF concernant les espaces urbanisés.

D'autre part le SDRIF 1994 prévoit des objectifs pour les espaces d'urbanisation nouvelle : les espaces actuellement non bâtis qui ont vocation à être urbanisés afin d'accueillir une part des logements, des activités et des équipements liés à l'accroissement de la population et des emplois.

Des espaces urbanisables ont été identifiés par le SDRIF au nord du tissu aggloméré auxquels s'ajoutent des espaces partiellement urbanisables au sud de la commune :

- La zone 1AUxc : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités commerciales. L'objectif est de développer une nouvelle zone d'activités en entrée de ville s'appuyant sur l'implantation d'un supermarché (Intermarché déplacé du secteur du 197 rue de Claye). Construite en continuité de la ZAE existante des Vallières, elle tient compte de la qualité naturelle et paysagère du site, répondant ainsi à l'un des objectifs majeurs du SDRIF ;

- La zone 2AU : elle concerne un secteur situé en bord de marne, pour lequel la commune lance actuellement des réflexions afin d'orienter ses possibles vocations dans la logique de proximité avec le pôle gare. Elle concerne également un secteur non urbanisé au nord la commune, qui correspond à la tranche 3 de l'ex-ZAC des Vallières et qui aura une vocation mixte.

Ces deux zones sont compatibles avec le SDRIF 1994 dans la mesure où elles faisaient partie de la zone partiellement urbanisable définie dans le document. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été faite au regard de la zone partiellement urbanisable, à concurrence de 60% prévue au SDRIF.

La préservation des espaces naturels et agricoles

Le SDRIF préconise de garantir autant que possible le maintien et le développement des espaces naturels existants dans la « ceinture verte » en contact direct avec l'urbanisation et de constituer un réseau vert dans le bâti dense de l'agglomération francilienne. Dans ce sens, le PLU préconise le développement de liaisons douces qui permettent de relier l'ensemble des entrées de ville et d'accéder aux espaces naturels depuis les secteurs résidentiels. D'une part, le PADD préconise la préservation des espaces naturels et agricoles des Boucles des Vallières (fronts urbains définis par le SDRIF). Par ailleurs, un travail a été mené sur la préservation de la biodiversité et la favorisation des continuités écologiques à travers le développement et la protection des trames verte et bleue.

Ainsi, le PLU définit des niveaux de protection adaptés à la richesse écologique des sites et affirme ainsi deux types de zones naturelle et agricole :

- La zone A : elle concerne les secteurs agricoles de la commune et a vocation à préserver et développer les activités agricoles. Elle comprend un sous-secteur Ap dans lequel les règles encadrent plus strictement les constructions en raison de son caractère paysager et de l'objectif de préservation des cônes de vue ;

- La zone N : elle assure une protection stricte des secteurs présentant un fort intérêt écologique tels que la forêt des Vallières, les bords de Marne ou encore les bois de Chaalis et de Luzancy. Elle comporte plusieurs sous-secteurs dont le secteur Nd (Aqueduc de la Dhuis) où seules les installations légères sont autorisées ; le secteur Nc constitué par le camping ; et le secteur Nh où l'on retrouve des constructions existantes en zone N et dont les extensions limitées sont les seules autorisées.

Par ailleurs, dans la lignée de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II) le PLU a instauré le mise en place des coefficients d'espaces verts minimaux dans chaque zone, allant jusqu'à 50% dans les zones situées en première couronne du centre ville et jusqu'à 60% et plus dans la zone N (et ses sous-secteurs), permettant ainsi de préserver la « ceinture verte » comme préconisé dans le SDRIF.

Le PLU prend également en compte les orientations du SDRIF 1994 en matière de conservation et de valorisation des espaces agricoles. Ce principe se concrétise notamment dans la réglementation de la zone A du PLU, qui comprend une zone Ap où seules des extensions limitées de l'existant sont autorisées, et ce, dans un souci de protection des espaces agricoles.

Le SDRIF préconise également, en matière de gestion des eaux, la pénétration de l'eau dans la ville comme un élément naturel de composition qui doit être favorisé. A cet effet, l'emprise au sol est réglementée de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et respecter ainsi l'orientation du SDRIF. Cette emprise au sol est réglementée dans la quasi-totalité des zones du PLU (sauf zones Ux, A et N) : 75% en zone Uo (90% en cas de toitures végétalisées, avec au moins 50 cm de terre) ; 45% dans la zone Up. De plus, l'article 13 du règlement du PLU impose un quota d'espaces verts dont un pourcentage minimum d'espaces de pleine terre.

Anticiper les objectifs du projet de SDRIF adopté en 2008

Le SDRIF révisé a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008 mais n'a pas été approuvé, en l'absence de décret en Conseil d'État.
Le SDRIF a été mis en révision en 2011 avec pour objectif une approbation en 2013. Pour le moment, c'est toujours le SDRIF 1994 qui s'applique au PLU en terme de compatibilité mais le SDRIF 2008 reste un outil qui permet d'inspirer les territoires pour la mise en œuvre d'un aménagement durable. Aussi,

la commune de Thorigny-sur-Marne a fait le choix de rendre son PLU compatible avec les orientations de ce schéma.

Les lignes principales du projet de SDRIF de 2008 pour la commune de Thorigny-sur-Marne sont les suivantes :

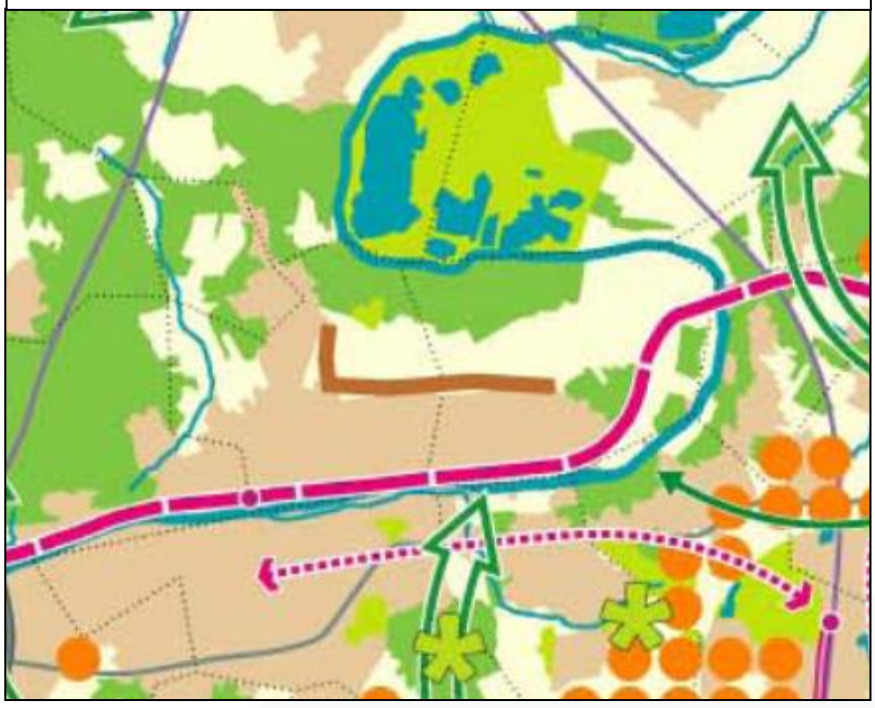
- La préservation des espaces boisés et forestiers des boucles des Vallières (forêt des Vallières). Ce principe se retrouve notamment dans les orientations du PADD à travers la limitation de l'urbanisation en zone Nh et la protection stricte de la zone N au nord de la commune. Celles-ci ont vocation à préserver les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité ;

- Le maintien des espaces agricoles, zone tampon entre espaces urbanisés et forestiers, au fort intérêt économique et paysager, que l'on retrouve dans la zone A et particulièrement dans la zone Ap où les autorisations de constructions sont très encadrées ;

- L'existence d'un front urbain d'intérêt régional au nord de la commune, délimité par la zone Up et les zones Ux, 1AUxc et 2AU. Ce front garantit le maintien des espaces agricoles et la protection des espaces boisés plus au nord. Il a été traduit par l'instauration d'une trame de secteurs jardins (L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme) et d'un espace réservé pour la création de liaison douce ;

- Un espace urbanisé à optimiser, qui couvre toutes les surfaces bâties du territoire communal, et dont le principe est affirmé dans le PLU au travers des zones U.

Thorigny-sur-Marne dans le SDRIF (projet adopté en 2008)



13.2. Le Schéma Directeur du Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation de Marne-Nord

La commune de Thorigny-sur-Marne, membre de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire fait partie, de fait, du Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation du Secteur III de Marne la Vallée qui a lancé l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui viendra remplacer l'actuel Schéma Directeur Local (SDL) et avec lequel le PLU devra être compatible. Or, le PLU sera approuvé avant l'approbation du SCoT Marne Brosse et Gondoire, faisant du SDRIF le document directement opposable au PLU.

Néanmoins, il convient de rappeler, dans un premier temps, les grandes orientations édictées par le SDL et, dans un second temps, d'anticiper les principales dispositions du futur SCoT, dont la mouture actuelle ne devrait être probablement que peu modifiée.

Tout d'abord, précisons que les grandes orientations données par le SDL se retrouvent dans le PLU, notamment dans sa dimension projet et ce à trois égards :

- D'une part, le SDL identifie une zone d'urbanisation qui vient appuyer la consolidation du front urbain dans sa partie ouest et qui correspond dans le PLU aux trois tranches de l'ex-ZAC des Vallières. Ce secteur est concerné à la fois par la densification et l'extension des zones d'activités existantes (tranches 1 et 2 de l'ex-ZAC) et par l'urbanisation d'un troisième espace (tranche 3 de l'ex- ZAC) qui aura une vocation urbaine mixte (activités logements) ;

- D'autre part, le SDL identifie une liaison douce qui parcourt l'Aqueduc de la Dhuis et que le PLU, notamment dans son PADD vient affirmer ;

- Enfin, le PLU identifie des zones urbaines, naturelles et agricoles qui correspondent à la typologie édictée par le SDL.

13.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne Brosse et Gondoire

Le PLU de Thorigny-sur-Marne devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne Brosse et Gondoire lorsque celui-ci sera approuvé. Actuellement en cours d'élaboration, il devrait entrer en vigueur dans le courant de l'année 2012.

Le SCoT Marne Brosse et Gondoire définit les orientations et les objectifs du développement du territoire, dans une logique de durabilité, de cohérence globale et d'équilibre, qui puissent répondre aux besoins des habitants. Il s'articule autour de 4 axes majeurs, identifiés dans le PADD :

- Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole, levier du projet de territoire ;

- Maîtriser une urbanisation active et solidaire ;

- Structurer une mobilité durable ;

- Affirmer l'image du territoire dans la dynamique régionale.

Ces axes transversaux recoupent les grands enjeux retenus pour l'élaboration du PLU de Thorigny-sur-Marne, dont la place dans le cœur urbain du territoire du SCoT est affirmée.

Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole

Le PLU vient confirmer cette orientation majeure du SCoT en cours d'élaboration, qui préconise la préservation des grands espaces ouverts remarquables de toute urbanisation. Thorigny-sur-Marne, concernée par la forêt des Vallières et le grand plateau agricole à l'est de son territoire, a acté dans le règlement de son PLU, la protection de ces espaces, classés en zone A et N et pour lesquelles les règles d'urbanisation sont très contraignantes. Au cœur de la qualité du cadre de vie de la commune, ils sont des composantes fortes de son identité.

Aussi, le traitement qualitatif des franges entre espaces naturels et urbanisés est un moyen de préserver ces espaces de grandes valeurs paysagères et économiques (agricoles) et permet de limiter les conflits d'usages entre riverains et agriculteurs. Ces orientations sont formalisées dans le PADD du PLU. Les zones 1AUxc et 2AU du zonage du PLU sont des leviers à la consolidation du front urbain d'intérêt régional identifié dans le SDRIF et repris dans le SCoT en cours d'élaboration.

Enfin, la préservation des trames verte et bleue est au cœur des orientations définies par le PLU, qui entend s'appuyer autant sur les grands espaces naturels, que sur la richesse paysagère des jardins privés, espace de respiration en milieu urbain. Il s'agit là de pouvoir pérenniser les continuum écologiques, qui structurent le territoire de Thorigny-sur-Marne et du SCoT Marne Brosse et Gondoire.

Maîtriser une urbanisation active et solidaire

Pouvoir satisfaire les besoins en logements et emplois tout en préservant un cadre de vie de qualité, il est nécessaire de mettre en œuvre un développement urbain durable, s'appuyant sur le renouvellement et la densification du tissu urbain. Conformément aux préconisations formulées dans le SCoT, le PLU a basé la stratégie de développement urbain de Thorigny-sur-Marne, sur l'optimisation du foncier (cf. la zone Uo du zonage du PLU), la densification du tissu urbain (réhabilitation, renouvellement) et des zones d'activité économiques et la mixité des fonctions urbaines. Ces orientations viennent appuyer le renforcement de centralités de proximité qui sont elles-mêmes des moteurs de durabilité (réduction des déplacements, valorisation du commerce de proximité, satisfaction des besoins en emplois, etc.).

Ces préconisations sont aussi le support du développement d'espaces de transitions de qualité. De plus, elles favorisent la requalification des axes routiers, souvent vécus comme des coupures dans l'espace urbain. Par ailleurs, elles viennent appuyer une politique d'aménagement commercial durable du territoire, dont la structure est déséquilibrée aujourd'hui, notamment entre le sud et le nord du territoire, et ce aux deux échelles, communale et du SCoT. C'est pourquoi le PLU préconise la préservation du commerce dans la zone centrale et l'installation d'un centre commercial en zone 1AUxc, qui permettra ce rééquilibrage tout en consolidant le front urbain existant. Enfin, privilégier la densification urbaine, permet de répondre à un autre enjeu important définit par le SCoT, celui de la limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de coefficients d'espaces verts (de 20% à 60% sur le territoire de la commune, conformément aux règles édictées par le PLU).

Tous ces objectifs du PADD du SCoT, repris dans le PADD du PLU et dans le règlement du zonage, sont les garanties d'un développement harmonieux du territoire, qui fait une large place à la mixité sociale (des minima de logements sociaux imposés dans les nouvelles opérations) et qui met la proximité au cœur de son fonctionnement.

Structurer une mobilité durable

L'objectif clairement défini dans le SCoT en cours d'élaboration et repris dans le PLU est celui de faire baisser le recours à la voiture particulière tout en favorisant un report modal vers les modes doux et les transports collectifs.

Cet objectif se décline de 3 manières :

Réduire les ruptures urbaines et naturelles : d'une part, en engageant une large requalification des voies routières urbaines (la rue de Claye notamment) en y privilégiant le partage modal et en leur redonnant un caractère plus urbain. D'autre part, en améliorant les franchissements de la Marne, dont les difficultés se cristallisent, à Thorigny-sur-Marne, au niveau du pont en « X », pour lequel le PLU préconise d'engager une réflexion multipartite de réhabilitation.

Améliorer le réseau de transports collectifs : notamment le réseau urbain Pep's qu'il s'agit de faire évoluer vers du TCSP (Transport Collectif en Site Propre) de qualité. Celui-ci sera aussi le moyen de garantir la réussite urbaine des nouvelles opérations (extension et renouvellement), particulièrement au nord du territoire de la commune, secteur relativement enclavé et où la mixité des fonctions urbaines est trop peu développée.

Mailler le territoire par un vaste réseau de liaisons douces : la requalification des voies structurantes de transport, la réappropriation des berges de Marne ainsi que la valorisation du passage de l'Aqueduc de la Dhuis, sont autant de vecteur de réussite de ce maillage. Ils sont particulièrement mis en avant dans le PADD du PLU, qui en fait des axes forts de développement durable et harmonieux du territoire de Thorigny-sur-Marne. Ce réseau de liaisons douces viendra conforter, en outre, l'avènement des relations de proximité (emplois, loisirs, commerces,etc.) dans le fonctionnement urbain de la ville.

Affirmer l'image du territoire dans la dynamique régionale

Maillon fort de la ceinture verte de la grande couronne francilienne, le territoire du SCoT Marne Brosse et Gondoire en cours d'élaboration doit cultiver l'image d'un territoire au cadre de vie de grande qualité, qui ne fera que renforcer son attractivité, tant démographique qu'économique. Le PLU vient appuyer cette nécessité par le renforcement du front urbain d'intérêt régional situé au nord est du territoire de Thorigny et qui permet de préserver un espace à la richesse paysagère forte. De plus, l'inventaire des différentes maisons remarquables et leur protection dans le PLU sont des moyens de mettre en avant le patrimoine architectural et historique de la ville et, de manière générale, du cœur urbain historique du territoire de Marne-et-Gondoire. Enfin, la préservation de la forêt des Vallières, du plateau agricole, de l'Aqueduc de la Dhuis (tous classés en zone A ou N dans le règlement du PLU), est un moyen de faire augmenter l'attractivité touristique et de loisir de la commune.

On remarque que ces différentes orientations sont solidement articulées les unes aux autres d'un point de vue méthodologique et offrent des déclinaisons cohérentes, du périmètre du SCoT à l'échelle locale et opérationnelle. De fait, la commune de Thorigny-sur-Marne est un des moteurs de développement de Marne Brosse et Gondoire, en tant que composante forte de son cœur urbain historique.

Dès lors, même si le SCoT Marne Brosse et Gondoire n'est pas encore entré en vigueur, anticiper ses différentes orientations est un moyen de s'inscrire dans une stratégie territoriale à long terme pour la ville de Thorigny-sur-Marne, sans risquer de devoir modifier ou réviser son PLU, et de faire ainsi de ce dernier, un document qualitatif et prospectif.

13.4. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-De-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation portée par le syndicat des transports d'Ile-de-France. Les conclusions du rapport par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF). Les

conclusions du rapport d'évaluation ont permis de lancer la révision du PDUIF votée le 12 décembre 2007 par le STIF en cours actuellement. L'approbation du nouveau PDUIF est prévue pour 2012.

La loi Solidarité et renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 affirme la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable et vise à une mise en cohérence des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, activités) comme le rappelle le porter à connaissance de l'Etat. De ce fait, elle a instauré un lien de compatibilité des PLU avec le PDUIF.

Les objectifs du PDUIF de 2000, actuellement en vigueur sont les suivants :

- Diminution de 3% du trafic automobile ;
- Diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne ;
- Augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ;
- Doublement des déplacements à vélo ;
- Augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Même si le PDUIF révisé n'est pas encore rentré en vigueur, les premières pistes d'orientations fondamentales ont été prises en compte pour la révision du PLU de Thorigny-sur-Marne :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF,
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Agir sur les conditions d'usage des deux-roues motorisés,
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal,
- Agir sur les conditions d'usage de l'automobile.

Ces éléments ont été traduits notamment au sein du PADD. En effet, donner les moyens d'une mobilité durable apparaît comme un des enjeux majeurs du PADD en matière de déplacements urbains. Le PADD préconise donc, à cet effet, de :

- Participer à des projets d'amélioration des franchissements de la Marne, notamment par un réaménagement du pont en « X »;

- Optimiser le Pôle Gare, afin d'en faire un nœud intermodal à l'échelle intercommunale en adaptant notamment les rabattements de bus vers la gare;

- Améliorer le réseau de bus Pep's et faire approcher sa qualité de service de celle d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) ;

- Renforcer les liaisons nord-sud dans l'optique d'un rééquilibrage territorial et de désenclavement des zones résidentielles ;

- Favoriser la cohabitation des modes sur la voirie : bus, piétons et vélos, par le biais notamment d'un programme de requalification des grands axes structurants du territoire ;

- Organiser le développement urbain en accord avec la requalification des axes irradiant à partir du centre historique (rue de Claye, etc.) ou bien transversaux (D 105b, etc) ;

- Renforcer et développer le réseau des liaisons douces au sein du territoire, à partir des grands axes traversants (rue de Claye, RD 105b, Aqueduc de la Dhuis, axe traversant le plateau nord, etc.)

Ces orientations se traduisent également dans le PLU, notamment la question du renforcement des transports alternatifs qui représente un véritable enjeu dans la commune. Le PLU offrant peu de possibilités de renforcer le réseau de bus intercommunal, il identifie néanmoins les secteurs préférentiels d'optimisation de l'urbanisation afin d'affirmer des quartiers denses et bien desservis en transports collectifs.

D'autre part, la ville de Thorigny-sur-Marne soulève le besoin de renforcer son offre de liaisons douces. Ainsi, la réalisation d'axes en lien avec le patrimoine naturel et principalement la ceinture verte qui entoure le tissu urbain constitue un enjeu. Un espace réservé a été crée en limite est de la ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée, ainsi qu'une trame de protection de chemins piétons paysagers.

13.5. Le Plan Local de Déplacements des secteurs III et IV

Les plans locaux de déplacement sont l'instrument de mise en œuvre du PDUIF au niveau local. La LOTI (Loi d'Orientation des Transports Intérieurs) dispose en effet à l'article 28-4 qu'en "région Île-de-France, le PDU peut être complété, […], par des plans locaux de déplacement qui en détaillent et précisent le contenu".

Le PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et des communes environnantes concerne tout le territoire du SCoT Marne Brosse et Gondoire et donc la ville de Thorigny-sur-Marne ainsi que des communes faisant partie de la Communauté de communes de la Brie Boisée, du Val d'Europe et la commune de Jablines. Afin de diminuer la part modale de la voiture dans les déplacements, l'enjeu est de développer les modes alternatifs à l'automobile. A ce titre, le PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et des communes environnantes repose sur 4 grands objectifs (qui seront détaillés dans le chapitre transport du présent diagnostic) avec lequel le PLU devra être compatible :

- Faire des transports publics une véritable priorité ;

- Développer l'usage des modes alternatifs à la voiture ;

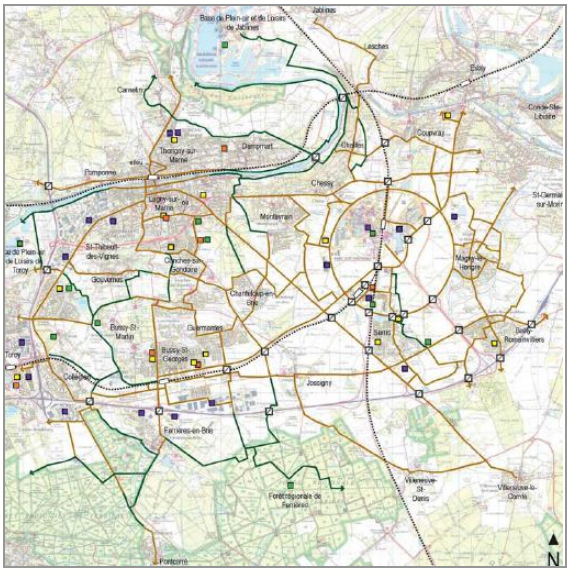
- Adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances ;

- Assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et le PLD.

Ces 4 axes stratégiques se retrouvent dans les grandes orientations données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU :

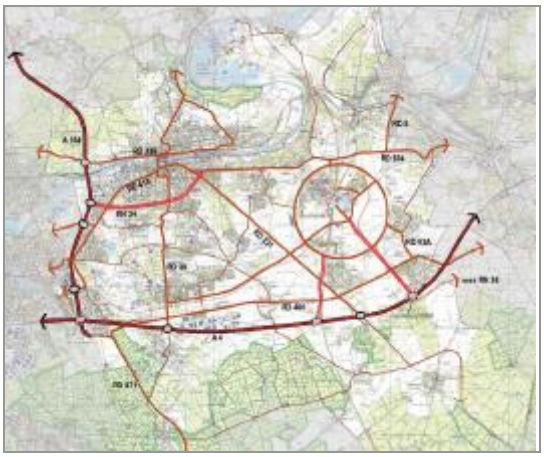
- *Faire des transports publics une véritable priorité :* la volonté de la municipalité de faire émerger une ville dynamique qui s'appuie sur le renforcement de l'accessibilité de la ville passe notamment le développement d'un modèle multimodal de déplacements. Ainsi, le Pôle Gare est destiné à en devenir le cœur. De plus, une des préconisations de ce document d'orientations qu'est le PADD, est de participer aux réflexions pour l'amélioration du réseau de bus Pep's afin d'en inciter l'usage ;

- *Développer l'usage des modes alternatifs à la voiture :* le PADD fait ressortir également l'ambition de créer des reports modaux, au-delà des transports collectifs comme vu plus avant, de la voiture particulière vers les modes doux. C'est dans cette optique qu'est envisagé le renforcement du maillage du territoire par une réseau de liaisons douces qui permette à la fois le rabattement vers le Pôle Gare, la desserte des quartiers résidentiels et l'accessibilité aux espaces de loisirs et de respiration (bords de Marne, aqueduc de la Dhuis, Forêt des Vallières) ;



Le Schéma Directeur des liaisons cyclables du PLD

- *Adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances :* afin de créer les conditions optimales d'accroissement de ce réseau de liaisons douces, la volonté de requalification des voies structurantes du territoire (souvent vécues comme des coupures urbaines) est rappelée dans le PADD, afin d'opérer un meilleur partage modal de ces axes. On pense particulièrement à la rue de Claye, colonne vertébrale des mobilités au sein du territoire thorignien. Non seulement l'utilisation des modes doux y est incitée, mais la sécurité des usagers est renforcée. Le règlement prévoit donc d'améliorer sa qualité urbaine via des règles adaptées et développées dans les chapitres précédents.



Traduction graphique de la charte de qualité pour améliorer la lisibilité et la sécurité des rues et des routes pour tous les modes de déplacements

- *Assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et le PLD :* opposable au PLU, le PLD impose donc ses orientations aux différentes opérations de développement ou de renouvellement urbain. Ainsi, au travers notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU préconise l'adaptation du réseau de transport en commun vis-à-vis de ces secteurs. En outre, les accès par modes doux à ces nouvelles programmations sont renforcés.

On remarque que ces quatre orientations sont interdépendantes et conditionnent l'effectivité des unes et des autres. Le PLU, au travers notamment de son PADD, fait de la mobilité un des moteurs de réussite de son modèle de développement de la ville compacte, aux usages urbains de proximité.

13.6. Gestion des eaux du bassin Seine Normandie

Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Thorigny est une ville située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie dont le SDAGE 2010-2015 a été adopté part le Comité de Bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état global (sur le plan chimique, biologique et écologique) sur 2/3 des masses d'eau comprenant la Marne, du confluent de l'Ourcq au confluent de la Gondoire (objectif du bon état global sur la commune de Thorigny)

Les défis et actions à mener du SDAGE 2010-2015 sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,

- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation,
- Acquérir et partager les connaissances,
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le PLU rappelle les préconisations du SDAGE dans sont état initial de l'environnement. De plus, les mesures prisent dans le PLU participent à atteindre les objectifs du SDAGE :

- L' article 4 du règlement du PLU instaure plusieurs mesures à prendre pour favoriser une gestion des eaux de pluie à la parcelle, notamment, par l'obligation d'un raccordement de type séparatif au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, par l'interdiction de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées. Ces mesures vont limiter voir réduire le rejet de ruissellement dans le Marne et ainsi diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Le classement des berges de la Marne en zone N évitera l'artificialisation des berges et ainsi assurera le maintien des continuités écologiques. Les sols des berges resterons perméable et limiterons ainsi les pollutions diffuses des milieux aquatiques par ruissellement. Cette protection permettra de plus de prévenir le risque inondation.
- La prise en compte de la Trame Bleue dans les planifications urbaines permettra de protéger les milieux aquatiques humides

13.7. Les périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF)

La ville de Thorigny-sur-Marne est concernée par deux PRIF existants (PRIF de l'Aqueduc de la Dhuis et PRIF de la Forêt Régionale des Vallières), et par un projet de PRIF (PRIF des Boucles des Vallières). Outils de maintien des espaces agricoles et naturels, au travers de mécanismes de préemption, ils sont confortés par le zonage du PLU.

En effet, la totalité des secteurs acquis ou à acquérir de ces différents PRIF qui se situent sur le territoire communal ont été classés en zone agricole ou naturelle dans le PLU. Des aménagements de liaisons douces ont également été prévus, notamment sur le passage de l'Aqueduc de la Dhuis et sur l'axe traversant le plateau agricole, et l'accessibilité au public de la forêt des Vallières va être améliorée, afin de valoriser ces espaces et de les faire connaître du public.

13.8. Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés

En application de la loi du 13 juillet 1992 et de l'article L.541-15 du code de l'environnement, le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Seine-et-Marne dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral le 4 février 2004 s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.

Il a pour objet d'orienter et coordonner les actions à mener par les pouvoirs publics en vue d'assurer des objectifs prévus par la loi :

- Prévenir ou réduire la production des déchets,

- Organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,

- Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,

- Assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets.

Ce territoire est concerné par ailleurs par le Plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics, adopté le 7 novembre 2002.

Le PLU indique dans ses annexes (suivant l'article R.123-14.3° du code de l'urbanisme), les systèmes d'élimination des déchets de la ville (Cf. annexe sanitaire).

13.9. Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

En application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Seine-et-Marne approuvé le 7 février 2003 par arrêté préfectoral, a identifié pour la commune de Thorigny-sur-Marne, le besoin de 5 places de stationnement.

Il s'agit désormais d'une compétence intercommunale, dans le cadre de la CAMG. De plus, cette question est traitée à l'échelle du SCoT Marne, Brosse et Gondoire. Dès lors, les possibilités d'installation seront réévaluées en fonction des besoins identifiés dans ce document réglementaire intercommunal avec lequel le PLU devra être compatible.

13.10. Schéma départemental des carrières et exploitations de matériaux

Le Schéma Départemental des carrières de Seine-et-Marne, approuvé par arrêté préfectoral le 12 décembre 2000 montre la présence d'un important gisement de gypse au niveau de Thorigny-sur-Marne. Malgré l'absence de site de carrière en exploitation sur la commune, le règlement du PLU ne contraint pas, de manière rigoureuse, l'éventualité d'autorisations ultérieures d'exploitation des gisements identifiés. En effet, à l'échelle régionale, le SDRIF identifie le gypse et son exploitation comme un matériau d'intérêt national, nécessaire à l'industrie platière et au BTP.

13.11. L'exploitation des mines d'hydrocarbures

Conformément à l'article R.111-14 du Code de l'Urbanisme, un permis de construire peut être refusé ou accordé sous certaines conditions si la construction projetée est de nature à compromettre la mise en valeur d'une substance minière ou de matériaux de carrières. Or, la commune de Thorigny-sur-Marne est concerné par un périmètre de concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux « Ile du Gord » accordée à Petrorep jusqu'au 10 janvier 2013.

Est annexé au PLU un plan graphique délimitant les périmètres de mines et carrières à l'intérieur desquels le concessionnaire, au titre des articles 71 à 73 du Code minier, peut être autorisé par arrêté préfectoral à installer des câbles et canalisations, aériens ou souterrains, ainsi que les installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, même sans le consentement du propriétaire du sol. Ce périmètre concerne la moitié est du territoire communal.

13.12. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de Thorigny-sur-Marne est concerné par plusieurs catégories de servitudes :

- Protection des bois et forêt soumis au régime forestier,
- Protection des monuments historiques,
- Servitudes de halage et marchepied,
- Protection des monuments historiques,
- Alignement des voies nationales, départementales et communales,
- Voisinage des cimetières,
- Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques,
- Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles,
- Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques,
- Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles,
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de la Marne,
- Servitude relative au chemin de fer,
- Servitudes aéronautiques de dégagement.

Le plan des servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal de Thorigny-sur-Marne figure en annexe du PLU.

13.13. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est un document cadre, d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH en vigueur. La commune de Thorigny-sur-Marne fait partie de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) qui a approuvé son PLH en 2011. Le présent PLU est donc soumis à compatibilité avec ce dernier dont nous pouvons rappeler les principales orientations :

- Mieux répondre aux besoins insuffisamment satisfaits, notamment les jeunes familles et les ménages les plus fragiles ;

- Améliorer le parc existant en ciblant les poches de difficultés ;

- Répondre aux populations ayant des besoins spécifiques ;

- Maîtriser le développement de l'habitat à l'échelle communautaire, préserver voire renforcer la qualité urbaine ;

- Organiser et renforcer la gouvernance du PLH.

Le PLU de Thorigny-sur-Marne s'inscrit de manière cohérente dans le PLH et les objectifs qu'il fixe :

- Tout d'abord, du point de vue de la production de logement, le PLU vise (tout comme l'indique le SDRIF par ailleurs) à optimiser son espace urbanisé afin de pouvoir proposer à sa population une gamme de logements diversifiée et pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Le PLH prévoit en effet sur la période 2011-2017, la création de 335 logements à Thorigny-sur-Marne, soit un rythme de construction annuelle de 56 logements. D'une part, le PADD fixe pour objectif la production d'environ 50 logements par an entre 2008 et 2025. D'autre part, les dispositions arrêtées dans le règlement du PLU sont parfaitement compatibles avec de tels engagements, notamment au regard des zones Uo, 1AU et 2AU présentées plus avant ;

- Le PLU affirme également le renforcement de la mixité sociale dans la production urbaine. Ainsi, les objectifs du PLH, qui engage la commune à la production de 21 logements sociaux par an (soit 123 sur la période 2011-2017), sont respectés dans le PLU, qui préconise que dans chaque projet comprenant 4 logements ou plus, 30% d'entre eux doivent être réservés pour du locatif à loyer modéré ;

- Concernant l'amélioration du parc existant, le PADD a fixé des objectifs clairs de renouvellement urbain, notamment dans les secteurs Gallieni et Sauvières, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants de ces quartiers, mais aussi pour pouvoir soutenir le développement de l'offre de logements ;

- Le PLH qui fixe des objectifs de réponse aux populations ayant des besoins spécifiques trouve une déclinaison locale dans le PLU de Thorigny-sur-Marne, dont le PADD donne comme axe prioritaire l'affirmation d'une ville solidaire. Il est question notamment de répondre aux besoins des personnes âgées, pour lesquels une résidence intergénérationnelle va être lancée. La production de logements neufs est aussi une opportunité de répondre aux forts besoins en petits logements, peu représentés dans le parc de logements thorigniens, notamment pour les jeunes. Enfin, concernant la prise en compte des gens du voyage, la commune a délégué cette compétence à la CAMG qui réalise actuellement les aires nécessaires pour répondre aux besoins identifiés ;

- Dans l'optique d'une plus grande maîtrise du développement de l'habitat à l'échelle communautaire, moteur d'amélioration de la qualité urbaine et préconisée par le PLH, le PLU met en avant les principes de densification et d'optimisation des espaces bâtis, sources à la fois de préservation des espaces naturels et de respiration de la ville et de requalification des voies routières afin de donner à leurs abords un caractère plus urbain.