



COMMUNE DE THORIGNY-SUR-MARNE

DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE 3

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DCM

D'ARRET DU

12/02/2019

CACHET DE LA MAIRIE

Éveilleur d'intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnaudary - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat
Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

www.altereo.fr

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Table des matières

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Thorigny-sur-Marne	5
LE SECTEUR « 1AU Nord »	6
Localisation et superficie	7
Espaces bâtis et équipements	8
Des fonctions variées	8
Implantation des constructions.....	8
Voirie et liaisons douces	8
Point d'accroche au réseau viaire	8
Liaisons piétonnes.....	9
Stationnement.....	9
Espaces libres et plantations	9
Gestion des eaux pluviales	9
Maîtrise de l'énergie	9
LE SECTEUR « 197 rue de Claye »	10
Localisation et superficie	11
Espaces bâtis et équipements	12
Organisation du quartier	12
Programme de constructions.....	12
Implantation des constructions.....	12

Voirie et liaisons douces	12
Point d'accroche au réseau viaire.....	12
Liaisons piétonnes.....	12
Stationnement.....	13
Espaces libres et plantations	13
Gestion des eaux pluviales	13
Maîtrise de l'énergie	13
LE SECTEUR « Entrée de ville »	14
Localisation et superficie	15
Espaces bâtis et équipements	16
Organisation du quartier	16
Programme de constructions	16
Implantation des constructions.....	16
Voirie et liaisons douces	16
Point d'accroche au réseau viaire.....	16
Liaisons piétonnes.....	16
Stationnement.....	17
Espaces libres et plantations	17
Gestion des eaux pluviales	17
Maîtrise de l'énergie	17
LE SECTEUR « Centre-ville »	18
Localisation et superficie	19

Espaces bâtis et équipements	20
Organisation du quartier	20
Implantation des constructions.....	20
Voirie et liaisons douces	20
Point d'accroche au réseau viaire	20
Liaisons piétonnes.....	20
Stationnement.....	20
Espaces libres et plantations	21
Gestion des eaux pluviales	21
Maîtrise de l'énergie	21
LE SECTEUR « Bords de Marne ».....	22
Localisation et superficie	23
Espaces bâtis et équipements	24
Organisation du quartier	24
Programme de constructions.....	24
Implantation des constructions.....	24
Voirie et liaisons douces	24
Point d'accroche au réseau viaire	24
Liaisons piétonnes.....	24
Stationnement.....	25
Espaces libres et plantations	25
Gestion des eaux pluviales	25

Maîtrise de l'énergie	25
------------------------------------	-----------

PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Thorigny-sur-Marne

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Thorigny-sur-Marne s'inscrivent dans la continuité du PADD.

Elles concernent le renforcement de l'urbanisation à partir des disponibilités foncières identifiées dans les tissus bâtis existants et/ou les sites de développement urbain inscrits dans le zonage du PLU.

Les justifications des choix qui ont été retenus par la collectivité sont exposées dans le rapport de présentation de ce PLU.

En l'occurrence ces orientations d'aménagement et de programmation indiquent des principes concernant :

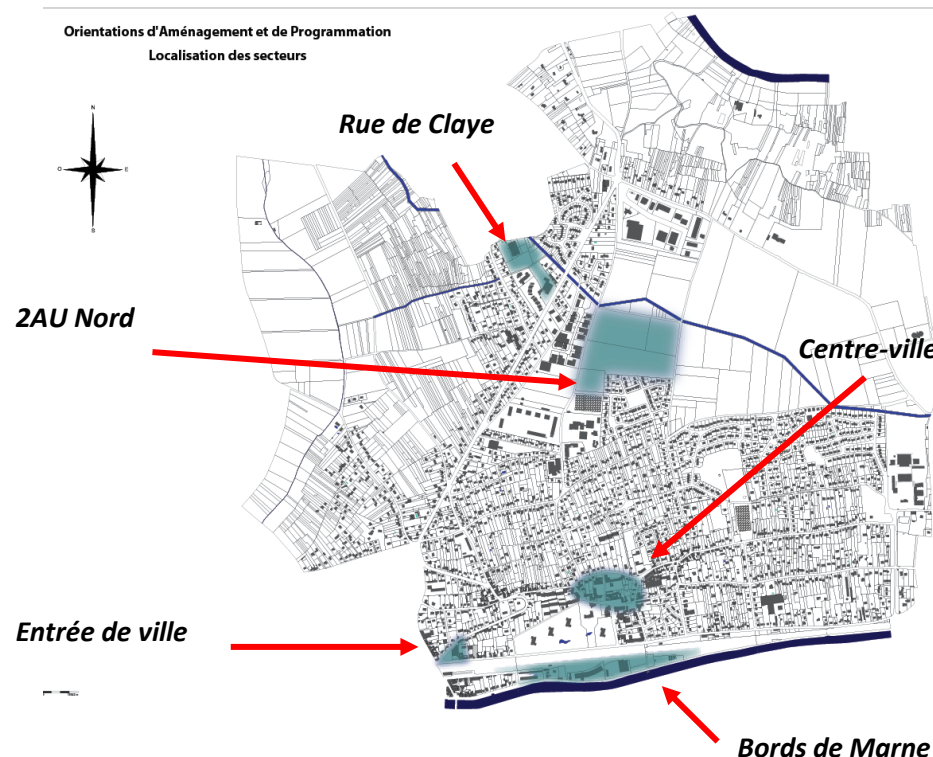
- La localisation des différentes typologies d'habitat ;
- L'accessibilité, la desserte et le maillage viaire ;
- Les aménagements paysagers et plantations.

Les principes d'aménagement ainsi que des objectifs de densité visent à répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière.

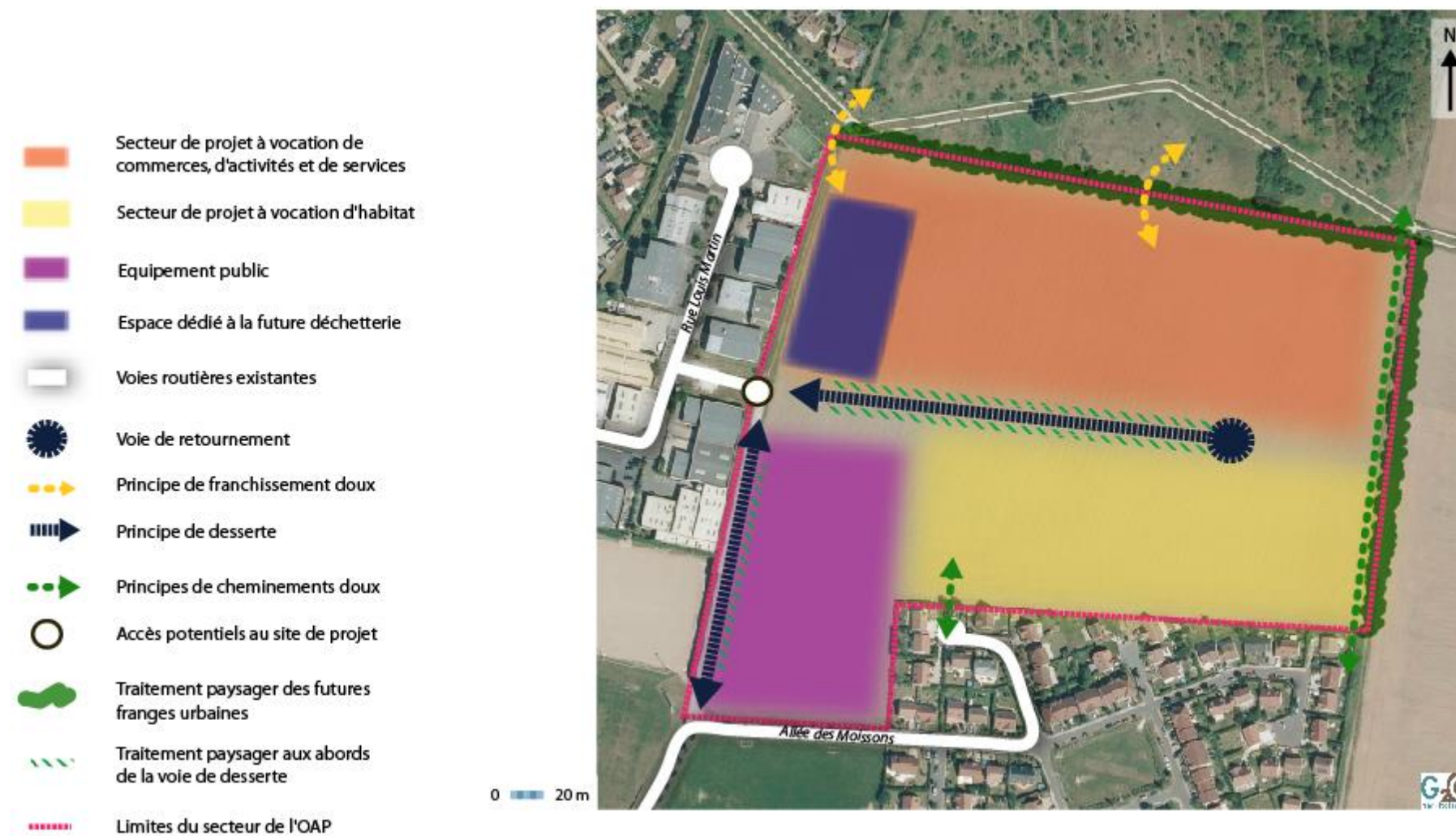
Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque secteur.

Plusieurs secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à Thorigny-sur-Marne :

- 1) **Le secteur « 1AU Nord »**
- 2) **Le secteur « 197 rue de Claye »**
- 3) **Le secteur « Entrée de Ville »**
- 4) **Le secteur « Centre-Ville »**
- 5) **Le secteur « Bords de Marne »**



LE SECTEUR « 1AU Nord »



LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : 9,76 hectares



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Le secteur se situe en extension de la zone d'activités des Cerisiers et dans la continuité du lotissement des allées des Moissons, des Semailles et des Blés d'Or. Il représente ainsi une couture entre deux espaces monofonctionnels dédiés à l'habitat et à l'activité. Ce secteur d'extension urbaine est un espace mixte entre habitat et activités, équipements publics et commerces qui permet la transition entre les quartiers voisins, laquelle se matérialise grâce aux fonctions mixtes développées et aux liaisons viaires créées.

DES FONCTIONS VARIEES

Le secteur de projet sera séparé en deux au niveau de la voie principale à créer. D'une part le secteur à urbaniser aura une vocation d'accueil de commerces et d'activités au nord de la voie, et d'autre part une vocation d'habitat au sud, en lien avec le quartier pavillonnaire adjacent.

Le secteur dédié aux logements constituera une opération d'ensemble.

Au nord-ouest du secteur, à proximité de la rue Louis Martin, un espace d'environ 5 000 m² sera aménagé pour l'implantation d'une future déchetterie. Elle sera connectée au tissu urbain par une liaison douce au nord et une voie d'accès principale sur sa partie sud. Elle sera contigüe à la zone d'activités à l'ouest du secteur.

Sur la façade nord du secteur un traitement paysager sera intégré. Un principe de franchissement doux sera aménagé au milieu de la façade Nord du secteur de l'OAP.

Au sud du secteur, depuis l'allée des moissons jusqu'à la jonction avec la rue Louis Martin, un équipement public sera créé, qui pourra être dédié à la pratique sportive ou à l'éducation.

La mixité de l'offre de logements devra être recherchée sur l'ensemble du secteur : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation d'environ 30 % de logements aidés.

Des équipements publics seront attendus sur ce secteur en lien avec la proximité des équipements sportifs déjà présents.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle.

Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.

La densité du quartier devra correspondre à une exigence de 20 à 30 logements/hectares et les hauteurs ne devront pas excéder 15 mètres (R+4)

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le schéma d'organisation du secteur indique des principes de voiries à réaliser. Le traitement paysager du réseau viaire devra être particulièrement soigné pour créer une transition avec les constructions.

Le secteur s'appuiera sur une voie principale ancrée sur la rue Louis Martin et l'Allée des Moissons. Cette voie se terminant en impasse à l'intérieur du quartier, devra garantir le retournement des véhicules de façon sécurisée, aussi bien pour les véhicules des riverains, que des engins de secours et de déchets-ménagers.

La voie principale devra servir de socle à la poursuite de nouvelles voies internes. La localisation précise des voies secondaires n'est pas définie et pourra être adaptée.

LIAISONS PIETONNES

Les cheminements doux devront permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée en assurant la connexion entre les différents espaces du quartier tout en le reliant aux itinéraires existants (aqueduc..). Un franchissement doux sera aménagé au-dessus de l'aqueduc. D'autres liaisons pourront être créées pour compléter les itinéraires doux dans le quartier.

L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté.

STATIONNEMENT

Le stationnement sera de préférence organisé selon un principe de mutualisation dans ce quartier à vocation mixte.

Le stationnement sera dans la mesure du possible, enherbé ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Des espaces de stationnements pour les cycles devront être prévus.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations réaffirmeront le rôle tampon de cette zone mixte entre zone agricole à l'est et le quartier d'habitat au sud.

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

La hauteur des plantations devra être étudiée de façon à ne pas masquer la vue vers le grand paysage offerte par le relief de ce secteur.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

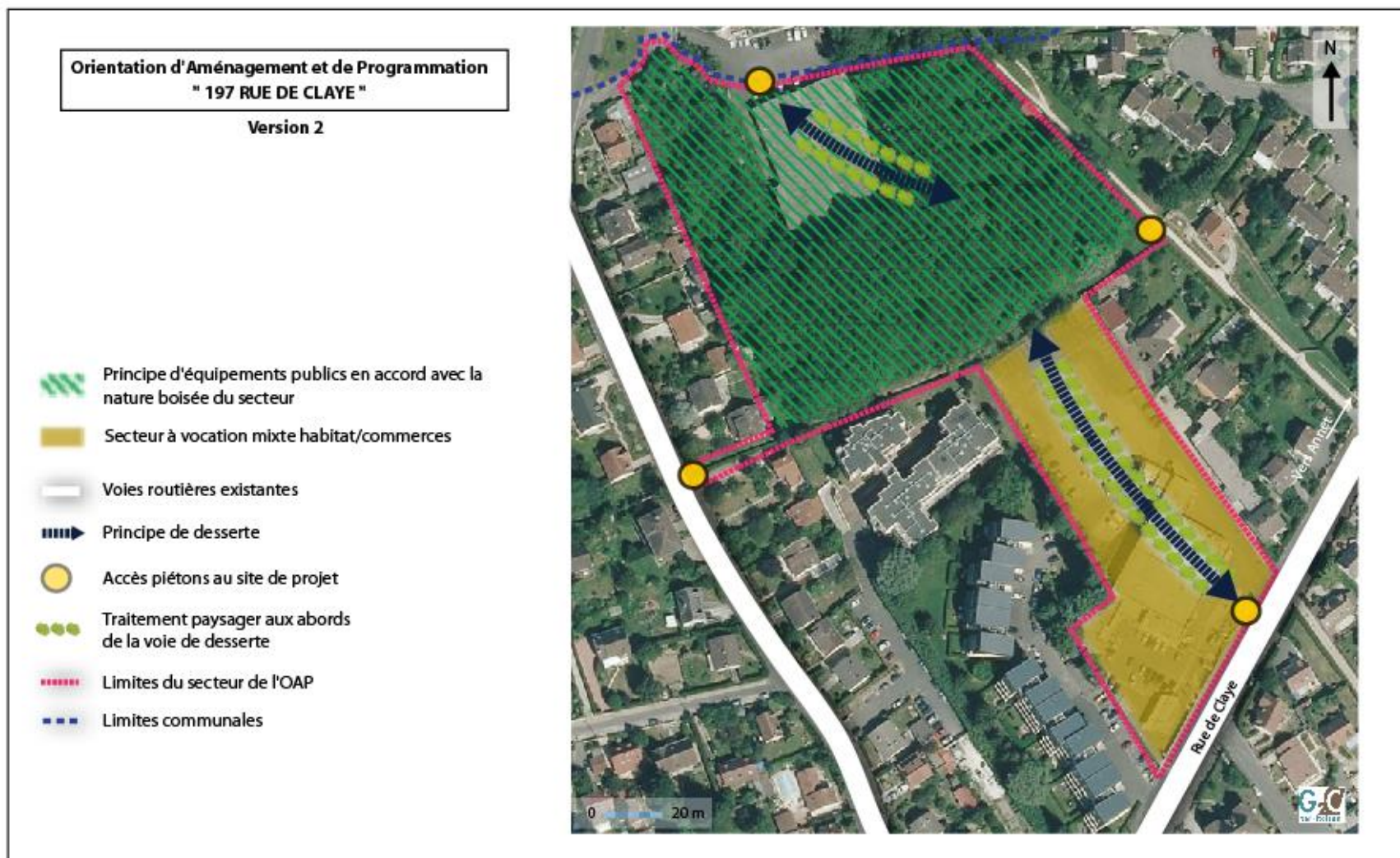
L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

LE SECTEUR « 197 rue de Claye »



LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : 2,61 hectares



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Ce site de renouvellement urbain d'un secteur commercial révèle des enjeux pour le développement urbain de Thorigny-sur-Marne.

Une vocation mixte est souhaitée pour ce secteur, regroupant logements, équipements et espaces verts.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le secteur accueillera un équipement public (école), situé à proximité du bois pour offrir un cadre valorisant aux jeunes futurs usagers.

Le programme de construction de logements devra respecter une forme urbaine dense en front de rue et plus aérée en cœur d'îlot.

Le front de rue sera composé de logements collectifs, d'une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.

Le cœur d'îlot accueillera des constructions de type maisons de ville accolées ou petits collectifs, d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.

Une mixité de l'offre de logements devra être recherchée : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation d'environ 30 % de logements aidés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cœur d'îlot et dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une

utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le schéma d'organisation du secteur indique des principes de voiries principales à réaliser.

La voie principale du secteur devra s'accrocher à la rue de Claye. Elle est destinée à supporter la circulation de voitures et des déplacements doux.

Cette voie devra servir de socle à la poursuite de nouvelles voies internes. La localisation précise des voies secondaires n'est pas définie et pourra être adaptée.

Un accès à l'école pourra également être créé depuis le Nord du secteur depuis la commune voisine de Carnetin.

LIAISONS PIETONNES

Les cheminements doux devront permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée. Les accès piétons au secteur se feront à l'ouest, à l'est et au sud. Elles permettront notamment un accès sécurisé à l'école tout en créant un lien entre l'équipement public et les équipements sportifs situés à proximité, notamment via l'aqueduc.

Des voies piétonnes internes supplémentaires pourront être aménagées.

Le traitement paysager de ces voies devra être particulièrement soigné, notamment dans l'espace boisé. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté.

STATIONNEMENT

Les aires de stationnements seront mutualisées entre les fonctions.

Le stationnement pourra être organisé le long de la voie principale ou à l'intérieur de chaque unité foncière.

Des espaces de stationnements pour les cycles devront être prévus.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés au Nord du secteur seront préservés, et l'équipement public sera dans la mesure du possible intégré harmonieusement à l'espace naturel. Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la

maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

LE SECTEUR « Entrée de ville »

Orientation d'Aménagement et de Programmation " ENTREE DE VILLE "

-  Equipement dédié au report modal :
stationnement + commerces/services et logements
-  Principe de circulation d'entrée de ville
-  Voies routières existantes
-  Principe de franchissement
-  Traitement paysager aux abords
de la voie de desserte
-  Limites du secteur de l'OAP
-  Limites communales



0 20 m



LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : 0.23ha



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Il s'agit d'un secteur de recomposition urbaine, à la fois des espaces publics mais également de la voirie et du bâti environnant. Ce secteur d'entrée de ville doit être un symbole du projet de territoire de la commune.

Ce site est stratégique pour le devenir de Thorigny-sur-Marne en raison de sa proximité avec la gare, le pont en X et le centre-ville.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le secteur accueillera un équipement dédié au report modal, qui comprendra des espaces de stationnement pour toutes les mobilités, ainsi que des fonctions diverses : commerces, services ou équipements.

Un programme de construction de logements sera envisagé et devra respecter une forme urbaine dense en front de rue.

Une mixité de l'offre de logements devra être recherchée : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation d'environ 30 % de logements aidés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cœur d'îlot et dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de façage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

UNE ENTREE DE VILLE REPENSEE

Le secteur sera mobilisé pour permettre une refonte de l'entrée de ville de la commune, depuis Pomponne et le pont en X. L'objectif de cette restructuration est de réduire la saturation de ce secteur aux heures de pointe.

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Les axes en entrée de Thorigny-sur-Marne depuis Pomponne devront être apaisées afin de faciliter les déplacements de tous les usagers et faciliter l'accès aux transports publics.

LIAISONS PIETONNES

Les cheminements doux devront permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée. Ils permettront notamment un accès facilité à la gare de Lagny-Thorigny tout en créant un lien entre l'équipement dédié au report modal et les transports publics.

Un accès sera créé afin de faciliter le franchissement des rails et réduire la fracture urbaine créée par l'axe ferrée.

Le traitement paysager de ces voies devra être particulièrement soigné. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté.

STATIONNEMENT

L'équipement dédié au report modal comprendra des espaces de stationnements pour automobiles, deux roues et cycles. Les aires de stationnements seront mutualisées entre les fonctions mais permettront avant tout de favoriser l'intermodalité entre les modes de transports à proximité de la gare.

Le stationnement pourra également être organisé le long de la voie principale ou à l'intérieur de chaque unité foncière.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces végétalisés existants seront préservés, et l'équipement créé sera dans la mesure du possible intégré harmonieusement à l'espace naturel. Les abords des voiries seront végétalisées.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

LE SECTEUR « Centre-ville »

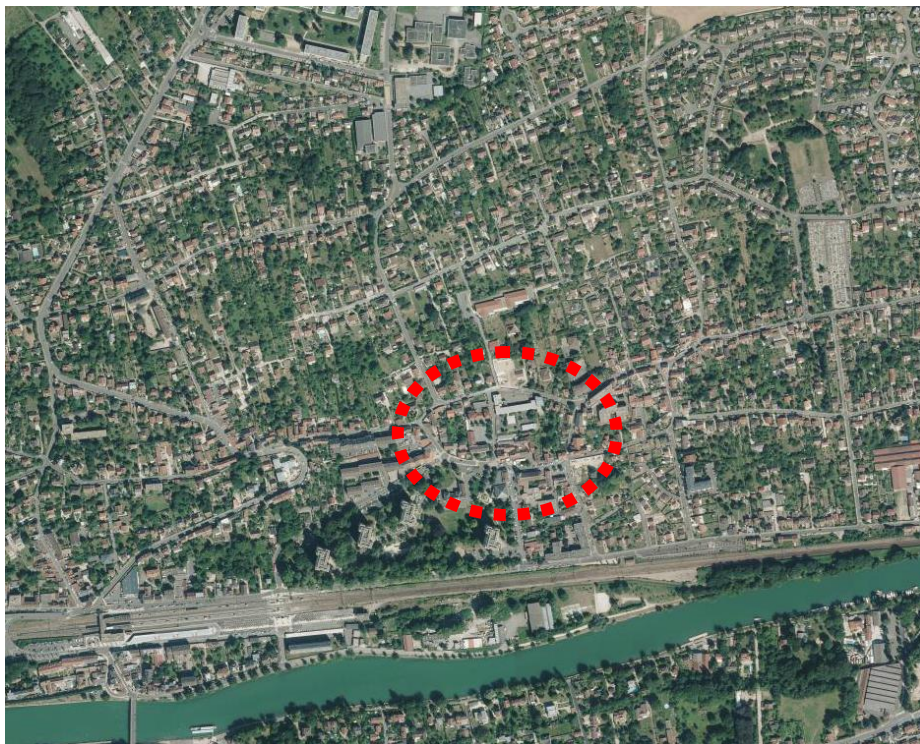
Orientation d'Aménagement et de Programmation " Centre-Ville "

-  Ecoles et équipements publics à restructurer
-  Vers une pacification des espaces publics du centre-ville
-  Emplacement réservé
-  Limites du secteur de l'OAP
-  Principe de traversée vers l'école



LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : environ 4 ha



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Il s'agit de repenser la qualité des espaces publics du centre-ville de la commune tout en permettant au groupe scolaire Gambetta-Clémenceau de se développer efficacement en extension au sein du tissu ancien du centre-ville, notamment par un nouvel accès vers la place du Général Leclerc.

Ce développement doit être mené de concert avec le programme de construction potentiellement envisageable en centre-ville, entre habitant, commerces et services.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des extensions liées à la restructuration des Ecoles Gambetta et Clémenceau – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cœur d'îlot et dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le réaménagement des espaces publics du centre-ville n'entraînera pas de création de voirie. Il s'agit uniquement de repenser la structure même des axes de circulation, des cheminements et des places et placettes de ce secteur. Par conséquent, les points d'accroche au réseau viaire restent inchangés. Seule la connexion entre l'école et la place du Général Leclerc vient enrichir de schéma de déplacement de ce secteur. La dynamique de pacification des espaces publics du centre-ville sera prolongée autour de la mairie, ainsi que le long de la rue du Moustier.

LIAISONS PIETONNES

Les cheminements doux devront permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée. Ils seront imaginés en parallèle du réaménagement des espaces publics du centre-ville afin d'y être pleinement intégrés.

Le traitement paysager de ces voies devra être particulièrement soigné. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté.

STATIONNEMENT

Le stationnement pourra être organisé le long des voies principales ou à l'intérieur de chaque unité foncière. L'objectif de ce futur quartier est de redonner à la voiture une place juste, entre pacification du centre-ville et desserte des commerces, services et logements qui s'y trouvent. Des espaces de stationnement dédiés pourront ainsi être créés.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces végétalisés existants seront préservés, et l'équipement créé sera dans la mesure du possible intégré harmonieusement à l'espace naturel. Les abords des voiries seront végétalisées.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

LE SECTEUR « Bords de Marne »



Orientation d'Aménagement et de Programmation " Bords de Marne "

-  Espace dédié à la construction de logements
-  Espace de parcs et Jardins
-  Projet CAMG Berges de Marne
-  Friche culturelle
-  Hangar existant à conserver
-  Parkings existants
-  Parking public à agrandir
-  Principe de voirie à créer
-  Traitement paysager aux abords de la voie de desserte
-  Liaison piétonne et voie de secours en cas d'inondation
-  Limites du secteur de l'OAP

LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : environ 6 ha



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Ce site entre la voie ferrée et la Marne révèle des enjeux pour le développement urbain de Thorigny-sur-Marne.

Une vocation mixte est souhaitée pour ce secteur, regroupant logements, parking, espace de culture, parcs et jardins.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le secteur présentera des sites de stationnement (deux existants et un à agrandir), puisque proche de la gare.

Le programme de construction d'environ 250 logements devra respecter une forme urbaine dense le long de la voie ferrée.

Une mixité de l'offre de logements devra être recherchée : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. L'offre de logements présentera notamment un minimum de 30% de logements aidés.

Le secteur dédié aux logements constituera une opération d'ensemble.

Le hangar existant au cœur du secteur sera conservé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans le cœur d'ilot et dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le schéma d'organisation du secteur indique des principes de voiries principales à réaliser.

La voie principale du secteur devra s'accrocher au Quai de Marne à l'Ouest pour desservir la friche culturelle et le parking et enfin longer la voie ferrée et le secteur à destination d'habitat. Elle est destinée à supporter la circulation de voitures et des déplacements doux.

Cette voie devra servir de socle à la poursuite de nouvelles voies internes. La localisation précise des voies secondaires n'est pas définie et pourra être adaptée.

Un dispositif antibruit sera aménagé le long de la voie ferrée.

LIAISONS PIETONNES

Les cheminements doux devront permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée. Les accès piétons au secteur se feront à l'ouest sur le Quai de Marne pour longer la Marne et permettre des circuits de loisirs. Ils se prolongeront vers le nord avant le site de projet CAMG Berges de Marne.

Une liaison piétonne interne pouvant servir de voie de secours en cas d'inondation de la zone sera aménagée dans le prolongement de la rue de la Gare jusqu'au secteur de logements.

Le traitement paysager de ces voies devra être particulièrement soigné, notamment dans l'espace boisé. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté.

STATIONNEMENT

Les parkings existants seront conservés. Celui au sud de la friche industrielle sera agrandi.

Les aires de stationnements seront mutualisées entre les fonctions.

Le stationnement pourra être organisé le long de la voie principale ou à l'intérieur de chaque unité foncière.

Des espaces de stationnements pour les cycles devront être prévus.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces dédiés aux parcs et jardins occuperont le sud du site, le long de la Marne. Il s'agira d'espaces de promenade et de loisirs. Les éléments construits seront dans la mesure du possible intégrés harmonieusement à l'espace naturel.

Des plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis.

Les plantations seront un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.