

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE THORIGNY-SUR-MARNE

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Lundi 17 Février 2020 au Mercredi 18 Mars 2020)

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE	
1. Objet de l'enquête	p.3
2. Cadre juridique	p.3
B. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE	
1. Caractéristiques principales de la commune	p.3
2. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux	P.9
3. Orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	p.15
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p.17
5. Le plan de zonage	p.21
6. Le Règlement	p.28
7. La concertation préalable	p.62
C. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
1. Désignation du commissaire-enquêteur	p.64
2. Préparation de l'enquête, visite des lieux	p.65
3. Mesures de publicité	p.65
4. Composition du dossier	p.66
5. Modalités de consultation du public	p.66
6. Clôture de l'enquête	p.67
7. Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête	p.67
8. Mémoire en réponse de la Commune	p.67
9. Transmission du rapport d'enquête	p.67
D. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p.67
E. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	p.89

A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE

A.1 Objet de l'enquête

La présente enquête concerne le projet de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de THORIGNY-SUR-MARNE prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Juin 2013 et arrêté par la commune le 20 Janvier 2020.

A.2 Cadre juridique

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars modifiant le code de l'urbanisme et relatifs à la solidarité et au renouvellement urbain,
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 modifiant le code de l'urbanisme et relative à l'Urbanisme et l'Habitat,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010(Grenelle2),
- Les articles L 123-9 et R 123-18 du code de l'urbanisme,
- Les articles L 153.1 et suivants et R 153.3 et suivants du code de l'urbanisme dans sa version applicable au 1 Janvier 2017,
- L'article L 300-2 du Code de l'urbanisme,
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- La décision N°E19000142/77 en date du 19 Septembre 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun me désignant commissaire enquêteur,
- L'arrêté municipal N° 2020/1009 en date du 20 Janvier 2020 de la commune de THORIGNY-SUR-MARNE.

B. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE

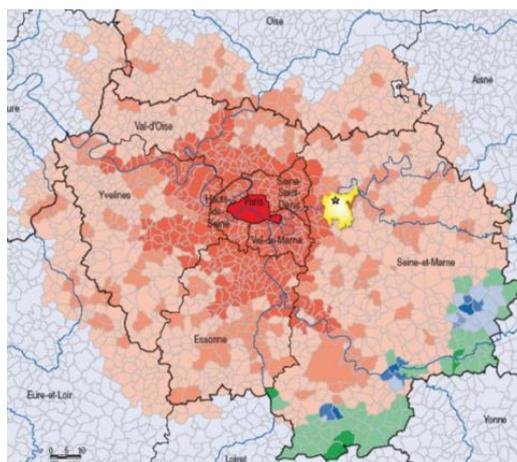
B.1 Caractéristiques principales de la commune

La commune de Thorigny-sur-Marne se situe dans la partie Nord-Ouest du département de la Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de MEAUX et est chef-lieu de canton de 16 communes.

PARIS est situé à 28 km et LAGNY-SUR-MARNE est limitrophe.

Cet emplacement stratégique est dynamisé par le pôle de l'aéroport Paris Charles-De-Gaulle situé à environ 30 km au Nord.

Elle est en bordure de la Ville Nouvelle de Marne-la-vallée et de son secteur III qui comprend une urbanisation assez dense mais qui conserve toutefois de nombreux espaces agricoles.



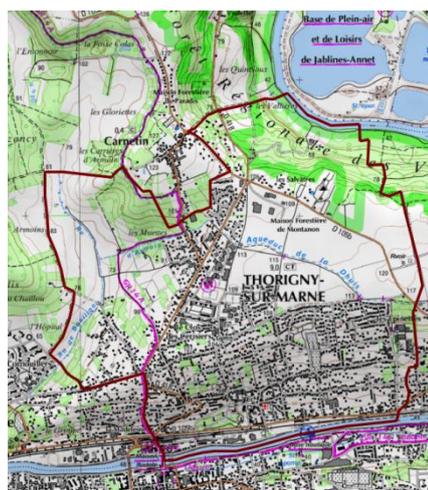
La commune de THORIGNY-SUR-MARNE appartient à la **Communauté d'Agglomération de MARNE et GONDOIRE (CAMG)** qui regroupe 22 communes pour 100 000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 516 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne des communes du département qui est de 1150 hectares et à la moyenne nationale qui est de 1500 hectares.

La commune comptait 10 154 habitants en 2017.

L'urbanisation sur la commune couvre plus de la moitié de la surface (57%)

- Image de la commune.



Les espaces agricoles de cultures monospécifiques en « openfield » occupent 144 hectares soit environ 28 % du territoire communal et sont exploités par les agriculteurs des communes voisines.

Les zones naturelles, offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 98 hectares (Zone N), soit environ 19 % du territoire communal.

Le boisement le plus important est le site remarquable de la **Forêt régionale des Vallières**.

- Desserte routière.



Le territoire est parcouru par un réseau routier constitué par :

- **La D 418** qui traverse la commune du nord au sud et qui permet de rejoindre Claye-Souilly situé à 10 km au nord et Lagny-sur-Marne qui est limitrophe à la commune au sud.

- **La D 105b** qui contourne la commune par l'est et qui permet de rejoindre l'autoroute A 104 à l'ouest.

- Desserte en transports en commun

La commune est desservie par la gare SNCF de Lagny-Thorigny-Pomponne qui assure la liaison vers Paris avec des trains semi-directs, en rejoignant la gare de l'Est en moins de 30 minutes. La commune est également desservie par les lignes de bus du réseau Pep's. Ce réseau fait l'objet d'une convention partenariale entre le STIF, le syndicat intercommunal des transports des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes (dont la CAMG est adhérente), le Conseil général et le transporteur (autocars de Marne-la-Vallée).

Les quatre lignes du réseau urbain qui convergent vers la gare routière sont :

- Ligne 4 : Thorigny-sur-Marne SNCF > Dampmart
- Ligne 7 : Thorigny SNCF-Pomponne, via la RD 334 (autocars de Marne-la-Vallée)
- Ligne 12 : Thorigny-sur-Marne Urbain
- Ligne 15 : Thorigny SNCF-Carnetin-Annet-sur-Marne-Claye-Souilly.

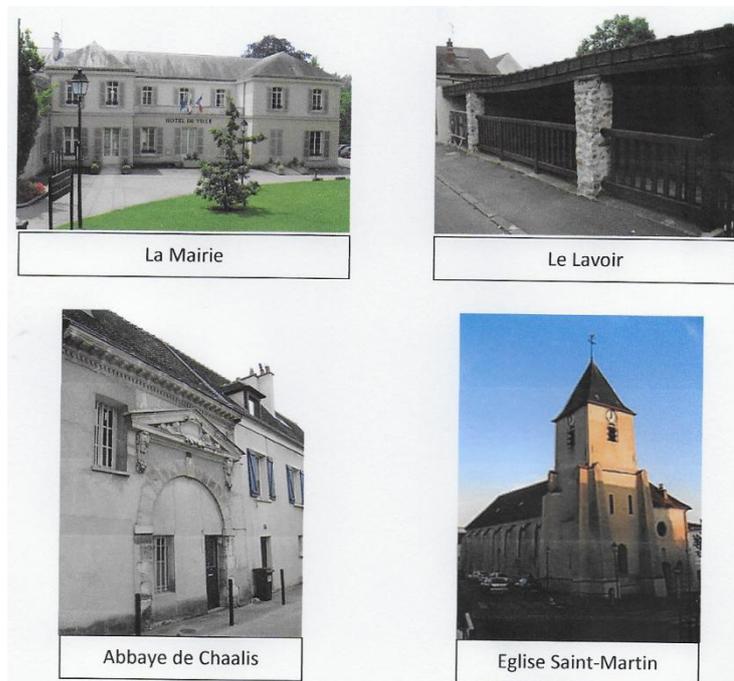
- Le réseau hydrographique



La carte ci-dessus montre l'omniprésence de l'eau sur la commune. Entouré de la Marne, le territoire surplombe en grande partie cet élément. La pointe du plateau est traversée par l'aqueduc de la Dhuis qui marque la limite des bassins versants.

Le coteau est marqué par de nombreuses sources qui profitent du sol argileux pour émerger sur les pentes. À l'Ouest, les rus de Bouillon et d'Armoïn forment un vallon dans lequel, la limite communale vient trouver ses repères. Le trop-plein de l'aqueduc vient se déverser dans ces rus.

- Passé chargé d'histoire.



- Ce petit lavoir, construit en 1868, était destiné aux lavandières qui habitaient loin des bords de Marne et ne pouvaient se déplacer pour laver leurs linges. Après avoir été restauré, il est ouvert au public et accueil des concerts et des spectacles.

- Probablement édiflée vers le 15e siècle, l'église Saint-Martin, a été reconstruite en 1819, suite aux destructions qu'elle a subies durant la Révolution. Elle renferme une statue de Vierge du 14eme siècle et une grille de chœur du 18ème siècle.
- L'abbaye de Chaalis a été construite au 17 ème siècle et est remarquable par sa toiture et ses façades.
- Le Parc de Logements

La population de Thorigny-sur-Marne a connu une forte augmentation démographique entre 1968 et 1975, où elle a gagné 1291 habitants en l'espace de 7 ans.

En 1968, Lagny-sur-Marne comptait déjà 15 743 habitants et Thorigny-sur-Marne en recensait 5 768.

La population de Thorigny-sur-Marne a connu une croissance importante depuis les années 1960, et particulièrement avant 1975 puisqu'elle atteint une augmentation moyenne annuelle de 2,9%.

Elle connaît ensuite un rythme de croissance quasi constant entre 1975 et 1999, avant que cette croissance ralentisse entre 1999 et 2010 (0,2%/an en moyenne).

Malgré une légère reprise de cette tendance entre 1982 et 1990, on observe une baisse sur la commune de la variation annuelle de la population.

La courbe de population de Thorigny-sur-Marne suit l'évolution de la production de logements sur le territoire. On constate en effet, comme pour la courbe de croissance démographique:

- une forte hausse de la production de logements sur la période 68-75 avec près de 3 % de croissance annuelle du parc,
- une croissance régulière de 1,5 % supplémentaire chaque année en moyenne entre 1975 et 1999,
- une diminution de la croissance du parc entre 1999 et 2010.

Alors que le rythme de production de logements entre 75 et 2010 varie entre 20 et 60 logements par an, la production passe à 125 logements par an entre 2010 et 2013.

On observe un taux de vacance important compris entre 6 et 7% qui est cependant un taux normal.

Le parc de logements se compose à 50% de maisons individuelles.

Pour répondre au développement communal, les enjeux suivants ont été définis :

- Fixer des objectifs en matière de construction neuve en lien avec les objectifs supra-communaux,
- Lutter contre l'habitat insalubre,
- Améliorer la rotation au sein du parc de logements,
- Adapter le parc de logements aux innovations énergétiques,
- Un besoin de maîtriser les formes et les modalités de production de logements,
- Un besoin d'améliorer l'offre sociale pour atteindre 25% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune,

- Adapter le parc de logements aux besoins liés au desserrement des ménages : construction de petits logements (T2, T3) accessibles à tous.

Le dossier soumis à l'enquête comporte une analyse détaillée des données sociodémographiques et socioéconomiques de la commune, de son équipement en réseaux, de ses infrastructures et de son environnement.

- Les réseaux

La distribution d'eau potable

La communauté d'agglomération Marne et Gondoire est adhérente au Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable de la Région de Lagny-sur-Marne (SMAEPRL) qui a la compétence de distribution d'eau potable sur les différentes communes de son territoire.

Depuis le 6 mars 2014, la gestion du service public de distribution d'eau potable est déléguée à VALYO, filiale de Veolia Eau dans le cadre d'une délégation de service public. VALYO exploite le réseau d'eau potable, gère les relations avec les abonnés, réalise des travaux de renouvellement des canalisations d'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la commune de Thorigny-sur-Marne est assurée par un captage en eaux superficielles situé sur la commune d'Annet-sur-Marne.

La gestion des ordures ménagères

Thorigny-sur-Marne fait partie du Syndicat mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers (SIETREM).

Pour Thorigny-sur-Marne, le syndicat assure, au 1er janvier 2016 :

- la collecte en porte à porte des ordures ménagères résiduelles à raison de 2 fois par semaine, les mardis et samedis,
- la collecte sélective (emballages ménagers et journaux magazines, verre) en porte à porte à raison d'une fois par semaine, le jeudi,
- la collecte des encombrants en porte à porte à raison de 1 fois par mois, le 1er mercredi du mois.

La défense incendie

Le SDIS assure le contrôle de la défense incendie sur la commune.

Celle-ci est constituée de 86 bouches et poteaux d'incendie (hydrants), et points d'eau.

L'assainissement

Thorigny-sur-Marne a délégué à la Communauté d'agglomération Marne et Gondoire la compétence assainissement, qui a donc la charge de :

- la collecte des eaux usées auprès de chaque bâtiment raccordé,

- l'entretien de tous les réseaux d'assainissement communautaires,
- le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC),
- la collecte des eaux pluviales et leur évacuation vers le milieu naturel,
- les investissements nécessaires à la mise en conformité de tous les réseaux d'assainissement.

Les communications numériques :

La commune n'est pas dotée de la fibre optique, mais celle-ci est projetée pour 2020.

La commune exigera l'installation de fourreaux pour la fibre pour toutes les constructions nouvelles.

Les énergies :

- La commune ne dispose pas de réseau de chaleur,
- Il n'est pas avantageux de développer la géothermie,
- Il n'est pas prévu d'installation d'éoliennes,
- Dans les quartiers récents les lignes électriques sont enterrées, et elles le seront pour les nouvelles constructions.

B.2 COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.

B.2.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

La commune se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et à ce titre le PLU devra être compatible avec les dispositions contenues dans le SDAURIF.



Les espaces urbanisés	○ Espace Urbanisé à optimiser.
	● Quartier à densifier à proximité d'une gare
■	... les espaces agricoles
■	... les espaces boisés et les espaces naturels
■	... les fronts urbains d'intérêt régional

Dispositions contenues dans le SDRIF en ce qui concerne l'habitat :

Au niveau de la densité humaine

Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013, en habitants + emplois par hectare (source : <http://refter.iau-idf.fr/donnees>) : 48,30

La commune de Thorigny-sur-Marne a choisit un scénario de développement à 12 500 habitants en 2025.

En 2010 la population était de 9 220 habitants, soit pour 15 ans une augmentation de 3269 habitants.

Le SDAURIF étant à l'horizon 2030, il convient de faire une extrapolation.

$(3269/15) \times 5 = 1089$ habitants de plus.

La population à l'horizon 2030 sera donc de $12\,500 + 1089 = \mathbf{13\,578}$ habitants.

Densité humaine en 2030 : $(13\,578 - 500 + 1\,700) / 223,40 = 66,15$ habitants .emplois.
500 étant le nombre d'habitants prévus au sein des zones à urbaniser à destination d'habitat du PLU. Ils sont ainsi décomptés du nombre d'habitants total puisque le SDRIF impose le calcul sur la base des habitants dans les espaces urbanisés de 2013.

Entre 2013 et 2030, la densité humaine augmentera donc de **37 %**. $((66,15 - 48,3) / 48,3)$

En 2030, l'objectif du SDRIF étant une augmentation de plus de 15%, je considère qu'au niveau de la densité humaine, l'objectif sera atteint.

Au niveau de la densité moyenne des espaces d'habitat

La **densité moyenne des espaces d'habitat** est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitats.

Par espaces d'habitat, on entend la surface occupée par de l'habitat individuel ou collectif y compris les espaces privatifs et les espaces communs.

En 2012, les espaces d'habitat représentaient **191,8 ha** (source refter.iau-idf.fr) pour **4083,5 logements**, soit une densité moyenne des espaces d'habitat de **21,3 logements/ha**.

Le PLU de Thorigny-sur-Marne présente ses objectifs à l'horizon 2025. Le SDRIF présentant des objectifs à l'horizon 2030, les objectifs du PLU de Thorigny-sur-Marne vont être prolongés pour la démonstration.

Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013 :

$4083,5 + (1700 - 500 + 300^*) = \mathbf{5\,583,5}$ logements

*(*estimation des logements construits entre 2025 et 2030 dans l'enveloppe urbaine de 2013)*

En 2030, la densité des espaces d'habitats sera de :

Nombre de logements en 2030 / surface des espaces d'habitat en 2013
 $(5\,583,5) / 191,8 = \mathbf{29,1}$ logements/ha

Soit une augmentation de : $(29,1-21,3)/21,3 = 36,6\%$

Ainsi, la densité moyenne des espaces d'habitat augmentera de **36,6 % à l'horizon 2030.**

En 2030, l'objectif du SDRIF étant une augmentation de plus de 15%, je considère qu'au niveau de la densité moyenne des espaces d'habitat, l'objectif sera atteint.

Le PLU de Thorigny-sur-Marne est compatible avec les objectifs du SDRIF en matière de densification de ses quartiers à proximité des gares.

Dispositions contenues dans le SDRIF en ce qui concerne l'environnement:

Le SDRIF préconise la préservation :

- Des espaces agricoles,
- Des espaces boisés et naturels,
- Des réseaux hydrographiques et de l'ensemble des milieux associés.

Le projet de PLU intègre dans ses objectifs :

- La protection de la trame verte et bleue,
- La protection de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif,
- La préservation des composantes principales du paysage,
- La préservation des principales caractéristiques architecturales et urbaines.

En conséquence, concernant l'environnement, je considère que le projet de PLU permet d'intégrer les orientations du SDAURIF.

B.2.2 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE ILE DE FRANCE (SRCE)

Le SRCE définit les enjeux principaux suivants :

- La Marne est identifiée en corridor alluvial « multitrane » en milieu urbain à préserver.
- La forêt des Vallières intègre un corridor de la sous-trame arborée à préserver.
- Les continuités écologiques comme les mares, les moulières, les lisières agricoles ainsi que d'autres milieux humides doivent être préservés.

Prise en compte du SRCE au PLU :

Ainsi l'atteinte de ces objectifs se traduit entre autre par les orientations suivantes :

- Préserver les espaces naturels et encadrer leur découverte par le public,
- Garantir le maintien des activités agricoles et soutenir l'agriculture locale,
- Traiter de manière qualitative et efficace les franges entre les espaces urbanisés et les espaces libres,
- Préserver la trame verte et bleue à l'échelle locale avec la valorisation de l'aqueduc de Dhuis et les rus du Bouillon et d'Armoins notamment.

Prise en compte du SRCE au PLU:

Le règlement propose des prescriptions réglementaires en relation avec les objectifs du SRCE,

par exemple :

- La protection des grands espaces boisés par la création d'une lisière inconstructible de 50m autour de ces derniers,
- La préservation des éléments de la trame verte urbaine grâce à l'utilisation de l'article L151-19 du CU,
- La réduction de la zone AU des bords de Marne afin de préserver les berges de la Marne,
- Le classement en EBC des boisements significatifs du territoire.

Le projet de PLU prend en compte la majorité des prescriptions du SRCE.

B.2.3 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020.

Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Prise en compte du PDUIF au PLU:

Le PADD du PLU présente des orientations en lien avec cet objectif :

- Développer le pôle gare,
- Participer à la réflexion sur une ligne de transport structurante Nord/Sud à l'échelle supra communale,
- Protéger les espaces naturels et encadrer leur découverte par le public.

L'OAP « entrée de ville » vise à assurer la qualité et la mixité fonctionnelle de l'entrée de ville de Thorigny-sur-Marne (habitat, commerces, services, ...).

L'OAP « Bords de Marne » présente également des objectifs de mixité fonctionnelle entre habitat et équipements culturels et de loisirs, le tout en lien direct avec la gare.

Le projet de PLU prend en compte la majorité des orientations du PDUIF d'Ile de France.

B.2.4 LE SCOT MARNE BROSSE ET GONDOIRE

Le Comité Syndical a adopté le 25 février 2013 le SCOT Marne, Brosse et Gondoire.

Le SCOT impose dans ses orientations d'aménagement, un équilibre stratégique entre la pérennisation des trames verte, jaune et bleue et le développement territorial.

Prise en compte du SCOT au PLU:

Le PADD du PLU présente des objectifs en corrélation avec cette orientation :

- Préserver les espaces naturels et encadrer leur découverte par le public,
- Garantir le maintien des activités agricoles et soutenir l'agriculture locale,
- Traiter de manière qualitative et efficace les franges entre les espaces urbanisés et les espaces libres,
- Préserver la trame verte et bleue à l'échelle locale avec la valorisation de l'aqueduc de la

Dhuis et les rus du Bouillon et d'Armoins notamment.

Ces objectifs sont aussi traduits réglementairement dans les OAP, le zonage et le règlement (EBC, lisières inconstructibles, zonage spécifiques pour les zones naturelles et agricoles, préservation des éléments de la trame verte via l'article L151-19,...)

Le projet de PLU prend en compte la majorité des orientations du SCOT Marne, Brosse et Gondoire.

B.2.5 LES PERIMETRES REGIONAUX D'INTERVENTION FONCIERE (PRIF)

La ville de Thorigny-sur-Marne est par concernée par plusieurs PRIF.
Le PRIF est un engagement partenarial explicite entre une commune, l'AEV et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité.

Ainsi, la commune s'attache à faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme en cohérence avec la destination forestière, naturelle ou agricole du PRIF. De plus, elle veille à faire appliquer son document d'urbanisme de façon à éviter le mitage et les usages contraires aux objectifs de protection et de mise en valeur durable.

Prise en compte des PRIF au PLU:

La commune présente plusieurs PRIF sur son territoire :

- Le PRIF « Aqueduc de la Dhuis » : cet aqueduc a été construit sous le Second Empire afin d'alimenter Paris en eau potable et représente une véritable coulée verte, qui accueille, de Carnetin à Gagny (93), un sentier de grande randonnée pédestre. Il offre des vues sur les vallées du Ru du Bouillon et de l'Entonnoir.
- Le PRIF « Forêt régionale des Vallières » : l'exposition nord de la forêt des Vallières favorise l'installation de boisements spécifiques des milieux humides, et leurs cortèges végétaux associés.
- Le PADD du PLU :
 - Présente une orientation de protection des espaces naturels et l'encadrement de leur découverte par le public. La commune souhaite renforcer les lieux d'échanges entre les habitants et les espaces naturels, mais aussi affirmer le rôle de ces espaces comme des lieux de respiration.
 - Aménage les accès existants à la forêt des Vallières dans le but de valoriser, auprès de la population, son caractère remarquable.
 - Préserve les espaces naturels et agricoles.
 - Préserve la trame verte et bleue à l'échelle locale.
 - Permet les interactions entre les espaces urbains et le patrimoine remarquable.

Le projet de PLU prend en compte la majorité des orientations des périmètres régionaux d'intervention foncière.

B.2.6 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE MARNE ET GONDOIRE (PLH)

Le présent PLU est soumis à compatibilité avec le PLH de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG) approuvé en 2011.

Les principales orientations sont :

- Mieux répondre aux besoins insuffisamment satisfaits, notamment les jeunes familles et les ménages les plus fragiles,
- Améliorer le parc existant en ciblant les difficultés,
- Répondre aux populations ayant des besoins spécifiques,
- Maîtriser le développement de l'habitat à l'échelle communautaire,
- Préserver et renforcer la qualité urbaine,
- Organiser et renforcer la gouvernance du PLH.

Prise en compte du PLH au PLU:

Les orientations du PADD qui permettent la conformité avec le PLH sont les suivantes :

- Développer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal en exigeant 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de logements neufs,
- Privilégier la construction de petits logements de location afin d'assurer un parcours résidentiel à l'ensemble des thorigniens,
- Adapter le parc de logements aux besoins spécifiques des populations,
- Mettre en oeuvre un modèle urbain durable en faveur de la ville,
- En cohérence avec le SDRIF, une densité de logements importante sera recherchée notamment aux abords de la gare,
- Privilégier le renouvellement urbain,
- Rapprocher les secteurs d'habitat et d'emploi,
- Assurer le respect des normes environnementales des constructions.

Le projet de PLU prend en compte la majorité des prescriptions du PLH de la CAMG.

B.2.7 LE SDAGE SEINE NORMANDIE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les objectifs généraux sont fixés par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle d'un bassin ou d'un regroupement de bassins.

Les orientations à respecter sont les suivantes :

- La protection des nappes et forages,
- L'organisation des rejets dans les rivières, avec un objectif de qualité pour ces dernières, ce qui touche l'assainissement de chaque commune,
- L'aménagement des drainages,
- La protection des zones humides,
- La protection contre les inondations et la préservation des zones d'expansion des crues.

Compatibilité du PLU et du SDAGE

Assainissement

Les effluents collectés par le réseau d'assainissement sont traités à l'usine de dépollution des eaux usées du SIAM, située à Saint-Thibault-des-Vignes.

L'usine de Saint-Thibault-des-Vignes, créée en 1974, est une station d'épuration de haute performance, aux normes européennes et dont la qualité des eaux rejetées est conforme aux prescriptions légales.

Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Thorigny-sur-Marne est assurée par un captage en eaux superficielles situé sur la commune d'Annet-sur-Marne, où l'eau brute est directement pompée.

La qualité de l'eau globale est très bonne.

Milieux aquatiques

La zone 2AU des Bords de Marne du PLU en vigueur, classée en zone 1AUs au nouveau PLU, a été largement réduite au profit d'une bande de zone Naturelle le long des berges de la Marne.

Le risque d'inondation

La commune de Thorigny-sur-Marne est particulièrement concernée par le risque inondation.

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.

Le PPRI définit des prescriptions :

- 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 des constructions autorisées,
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Des dispositions relatives à l'existence de risques d'inondation sont rappelées dans le règlement de toutes les zones concernées.

Le PPRI est annexé au PLU.

Le projet de PLU prend en compte la majorité de ces prescriptions du SDAGE du Bassin Seine-Normandie.

B.3 ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).

B.3.1 PREAMBULE

Le PADD définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal, en matière d'aménagement et de développement de la commune.

Le PADD est le socle du présent projet de PLU et exprime les grandes orientations de la commune.

B.3.2 OBLIGATIONS DU SDRIF

- A l'approbation du SDRIF, la densité humaine à THORIGNY-SUR-MARNE était de 48.3 habitants et emplois par hectare urbanisé. L'objectif pour 2030 est une augmentation de 15% minimum, soit une densité de 55.5 habitants et emplois à l'hectare.
- THORIGNY-SUR-MARNE est classé par le SDRIF comme « Bourg, hameau ou village ». A ce titre, les possibilités d'extension de la commune sur les espaces naturels ou agricoles sont équivalentes à 5 % de sa surface urbanisée. Pour THORIGNY, ces possibilités d'extension sont équivalentes à 11.94 hectares.

B.3.3 SCENARIO D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

- Objectifs de population.

La commune de Thorigny-sur-Marne a choisit un scénario de développement à 12 500 habitants en 2025, et de 13578 habitants en 2030.

- Objectifs de logements.

Compte tenu des phénomènes en cours et à venir sur le territoire, la commune a retenu le scénario de 1700 logements à produire entre 2015 et 2025, soit environ 170 logements par an.

- Respect des obligations du SDAURIF.

Avec 13 578 habitants et 1700 emplois, la densité humaine sera de 66.15 habitants et emplois à l'hectare.

Entre 2013 et 2030, la densité humaine augmentera donc de **37 %**.

Le SDAURIF impose une augmentation minimum de 15% entre 2013 et 2030.

Le scénario d'évolution démographique de la commune est donc compatible avec les prescriptions du SDRIF.

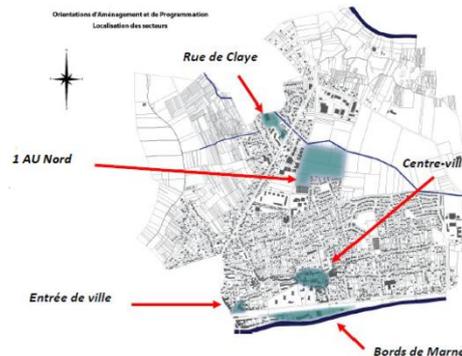
B.3.4 ORIENTATIONS CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Protéger les massifs boisés,
- Identifier et conforter les principaux corridors écologiques de la trame verte,

- Protéger les composantes de la trame bleue le long de la Beuvronne.

B.4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.



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.

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 »

B.4.1 OAP1 secteur « 1AU Nord »



-  Secteur à vocation de logements
-  Secteur à vocation de commerces, d'activités et de services
-  Equipement public
-  Espace dédié à une future déchetterie

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 est compris entre un espace lié à l'habitat et un espace lié à l'activité.

Ce secteur d'extension urbaine est un espace mixte entre activités au nord, et habitat au sud, en lien avec le quartier pavillonnaire adjacent.

B.4.2 OAP2 secteur « 197 Rue de Claye »



-  Equipements publics en accord avec la nature boisée du secteur
-  Améliorer la sécurité des déplacements doux dans l'ensemble du tissu urbain
-  Accès piétons

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

Le secteur accueillera un équipement public (école), situé à proximité du bois.

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.

B.4.3 OAP3



secteur « Entrée de ville »

-  Equipement dédié au stationnement, au commerce, aux services et aux logements
-  Zone réservée pour améliorer l'entrée de ville
-  Principe de franchissement

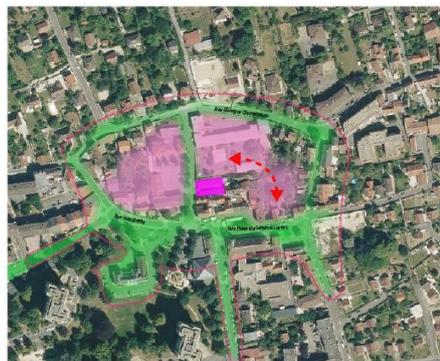
Le secteur accueillera un équipement dédié au stationnement, aux commerces et aux services ou équipements.

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

Le secteur permettra 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.

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

B.4.4 OAP4 secteur « Centre ville»



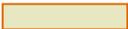
-  Ecoles et équipements publics à restructurer
-  Espace réservé pour un équipement scolaire
-  Aménagement des espaces publics

Il s'agit d'améliorer la qualité des espaces publics du centre-ville de la commune tout en permettant au groupe scolaire Gambetta-Clémenceau de se développer efficacement 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 habitants, commerces et services.

B.4.5 OAP5 secteur « Bords de Marne »



-  Espace dédié à la construction de logements
-  Espace de parcs et jardins
-  Projet CAMG Berges de Marne

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

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.

Exemple d'opération similaire à Pomponne



La zone de logements pourrait être traitée comme la zone de Pomponne, avec pour la partie la plus proche de la voie ferrée, des parkings en étage qui servent d'écran anti-bruits.

B.5 LE PLAN DE ZONAGE.

Le plan de découpage en zones correspond aux objectifs et actions déclinés dans les

Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (N).

Ces zones sont les suivantes :

Zones urbaines : UT, UP, UPc, UPs, UO, UOm, UX, UL

Zone à urbaniser : AU (à développer en fonction des choix opérés par la municipalité).

Zones agricoles : A, AP

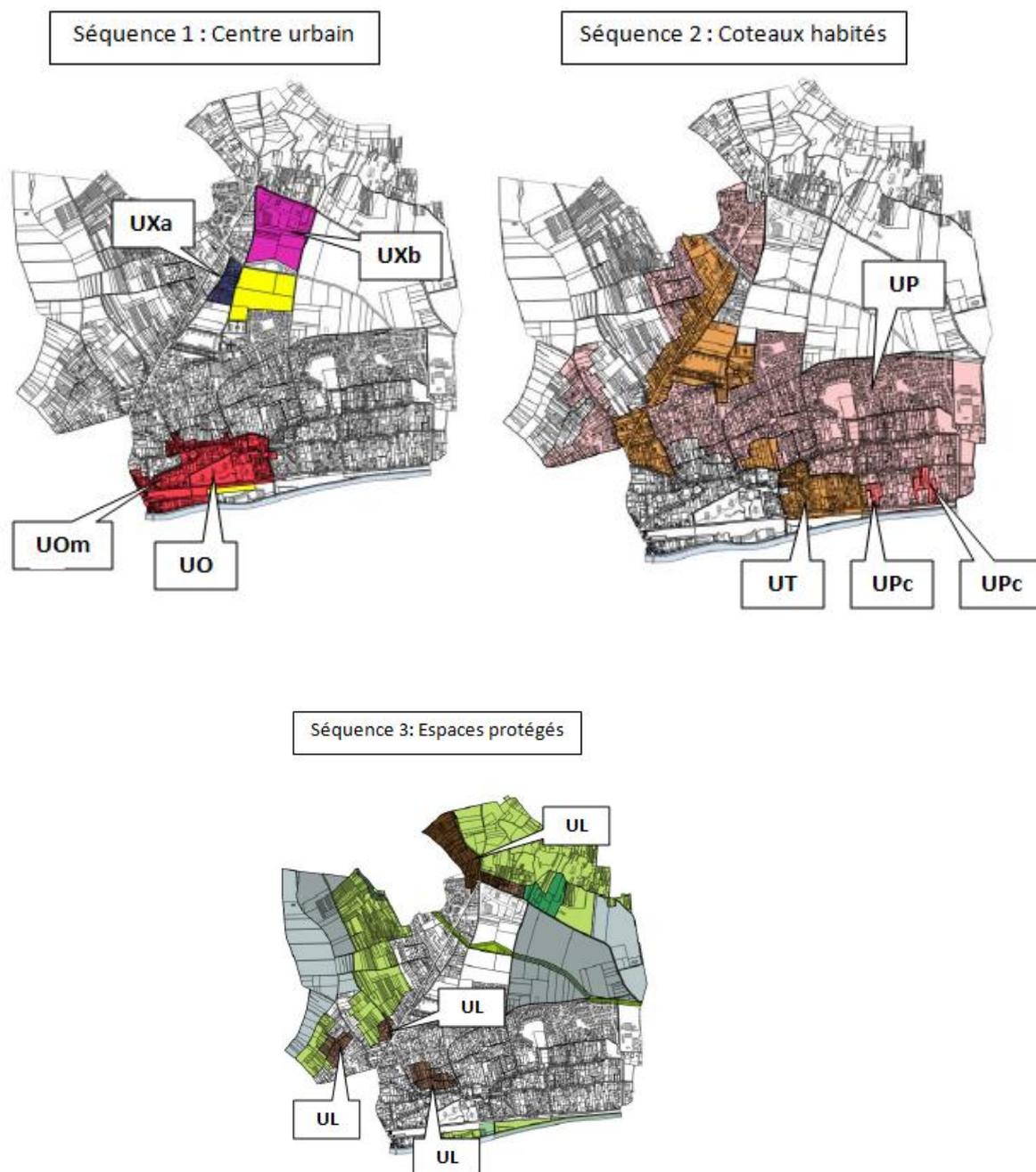
Zones naturelles : N, NC, Ndu, NDa, Ne

B.5.1 LES ZONES URBAINES (263 ha)

Les zones urbaines sont dites "zones U". L'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines comprennent l'ensemble de l'espace urbanisé actuel. Tous les zonages ont été réalisés afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite dans le rapport de présentation.

Les zones urbaines ont été délimitées en fonction de leur analyse architecturale.



Le PLU comprend les zones Urbaines suivantes:

- Une **zone UT (48.81 ha)** qui est une zone urbaine mixte 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...),
- Une **zone UP (141.59 ha)** qui est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat pavillonnaire, plus récente et moyennement dense.

- Une **zone UPc (0.77 ha)** qui est un sous-secteur de la zone UP, et qui correspond à un secteur de mutation d'un site industriel.
- Une **zone UPs (1.45 ha)** qui est un sous-secteur de la zone UP, et qui correspond à une zone de remembrement urbain dans le tissu pavillonnaire.
- Une **zone UO (31.13 ha)** qui correspond à la zone urbaine centrale. Elle inclut le secteur de la gare et le centre ancien. Le tissu urbain est le plus dense du territoire communal et est à optimiser.
La zone UO a une vocation mixte qui est affirmée dans le PLU.
La zone Uom est une zone urbaine mixte. Il s'agit d'une zone de transition en termes de densité notamment, entre la zone UO (zone urbaine centrale) et la zone UP (zone pavillonnaire).
- Une **zone UX (16.79 ha)** qui correspond à 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 principalement autorisées des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.
- Une **zone UL (22.72 ha)** qui 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.

Tableau récapitulatif des zones urbaines

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
UT	48.81 ha	9.63 %
UP	141.59 ha	27.92 %
UPc	0.77 ha	0.15 %
UPs	1.45 ha	0.29 %
UO/ UOm	31.13 ha	6.14 %
UL1	11.20 ha	2.20 %
UL2	11.52 ha	2.27 %
UXa	2.98 ha	0.58 %
UXb	13.81 ha	2.72 %
Total des zones urbaines	263.26 ha	51.90 %

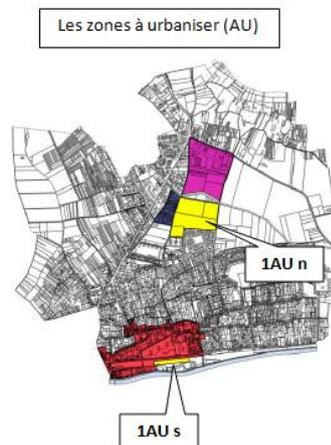
B.5.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE AU (10.31 ha)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". L'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant

d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.



La zone 1AUn (9.29 ha)

La zone 1AUn correspond à une zone d'extension urbaine à vocation mixte (logements, activités, équipements publics). La zone 1AUn est concernée par un OAP et fera l'objet d'un permis d'aménager ou d'une ZAC.

La zone 1AUs (1.02 ha)

La zone 1AUs correspond à une zone d'extension urbaine à vocation mixte (logements, équipements publics, agrément) conformément à l'OAP « Bords de Marne ». Son urbanisation pourra se réaliser sous la forme d'un permis d'aménager ou d'une Zone d'Aménagement Concertée.

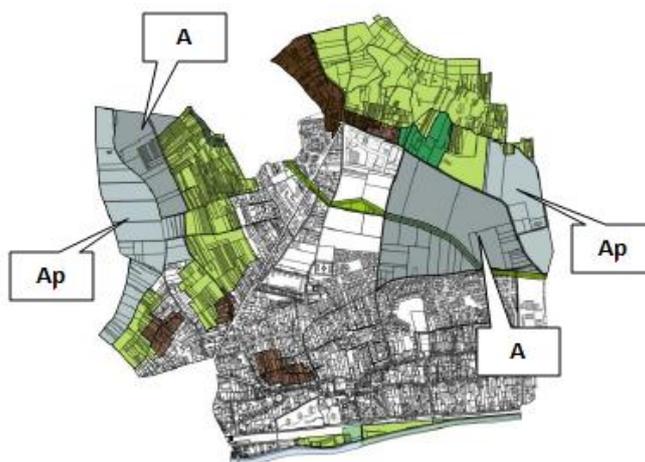
La zone AU est stratégique pour le développement résidentiel de la commune.

Tableau récapitulatif de l'urbanisation future

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
1AUn	9.29 ha	1.83 %
1AUs	1.02 ha	0.20 %
Total des zones à urbaniser (AU)	10.31 ha	2.03 %

B.5.3 LES ZONES AGRICOLES (106.84 ha)

Les zones agricoles sont dites "zones A". L'article R 151-22 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »



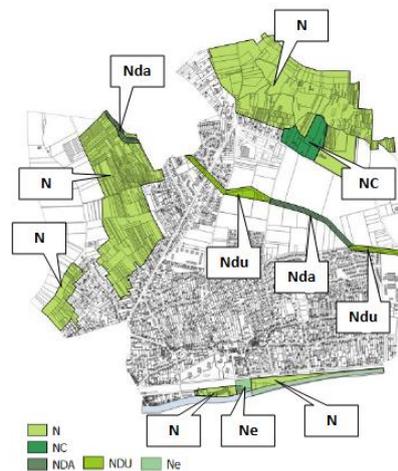
La commune de THORIGNY-SUR-MARNE possède des espaces agricoles (107 ha soit environ 21 % du territoire) de grand intérêt, qu'il est primordial de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

- La **zone A** est dessinée en gris foncé sur le plan ci-dessus, et correspond à l'ensemble des parcelles dédiées à l'agriculture.
- La **zone Ap** dessinée en gris clair, est une zone dans laquelle les règles interdisent toute construction en raison de son caractère paysager et de l'objectif de préservation des cônes de vue.

Tableau récapitulatif de la zone A

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
A	48.31 ha	9.53 %
Ap	58.53 ha	11.54 %
Total des zones Agricoles	106.84 ha	21.07 %

B.5.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (126.54 ha)



Les zones naturelles occupent une superficie de 126.54 hectares, soit environ 25 % du territoire communal.

La zone N (111.61 ha) 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.

Le boisement le plus important est le site remarquable de la **Forêt régionale des Vallières**.

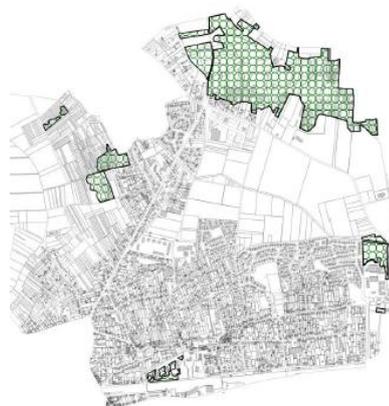
Les zones naturelles comprennent également 4 sous-secteurs :

- Un **secteur Nda** correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone agricole,
- Un **secteur Ndu** correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone urbaine,
- Un **secteur Nc** correspondant au camping,
- Un **secteur Ne** qui correspond à la réhabilitation d'un hangar existant en équipement.

Tableau récapitulatif de la zone N

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
N	111.61 ha	22.01 %
Nda	3.55 ha	0.70 %
Ndu	4.65 ha	0.91 %
Nc	5.73 ha	1.13 %
Ne	1.00 ha	0.19 %
Total des zones naturelles	126.54 ha	24.94 %

B.5.5 LES ESPACES BOISES CLASSES



Le classement en EBC permet à la commune de protéger les boisements présentant des enjeux importants. C'est le cas des espaces boisés de Thorigny-sur-Marne, qui participent pleinement à la qualité paysagère et environnementale du site mais aussi concentrent les enjeux de biodiversité.

Ce classement, conformément aux articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Le principal EBC est la **Forêt régionale des Vallières**.

B.5.6 CONSTRUCTIONS REPEREES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La protection du patrimoine bâti constitue l'un des éléments forts du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Cette orientation s'est traduite dans le PLU par la protection de certains éléments de patrimoine ancien et moderne par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La commune a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur

intérêt historique.

Les dispositions particulières applicables à ces éléments sont décrites dans le rapport de présentation et le règlement.

Exemple de patrimoine bâti remarquable



Sur les plans de zonage, ces éléments sont signalés comme suit :



Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre historique et architectural.

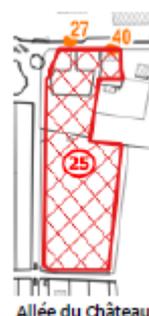
L'inscription des bâtiments représentés sur le plan de zonage, permettra de les préserver en ce qui concerne leurs formes, leurs volumes, leurs ouvertures et leur hauteur, et d'assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable de la commune.

B.5.7 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés. Les servitudes définies sur les terrains particuliers assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser leur projet d'équipement.

Le PLU, maintient les ER du PLU en vigueur qui n'ont pas été réalisés, et ajoute de nouveaux emplacements, notamment pour répondre à des orientations du PADD en matière de mobilité durable : élargissement de sentes, etc...

Exemple d'emplacement



réserve reporté au plan de zonage

B.5.8 AUTRES ELEMENTS INSCRITS SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Les jardins à préserver,
- Les parcs,
- Les alignements d'arbres à préserver,
- La lisière de 50 m autour des massifs boisés,
- La Marne,
- Les OAP.

B.6 LE REGLEMENT

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de THORIGNY-SUR-MARNE répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent sous forme écrite et regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Le règlement du présent dossier est présenté sous l'ancienne forme, avec ses 16 articles.

Pour mon analyse, j'ai préféré la présenter selon les préconisations du Décret de modernisation du PLU du premier janvier 2016 avec ses grands paragraphes :

- 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
- 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**
- 3. Equipements et réseaux**

B.6.1. ZONE 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.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UO1 et UO2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le règlement interdit les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants et les ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UO6, UO7, UO8)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques. Toutefois, lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel de la zone.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où $L = H/2$ (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6m dans le cas d'un mur comprenant des ouvertures. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4m.

Ce recul permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 8m. Cette distance peut être réduite à 6m si l'un des deux bâtiments n'est pas destiné à l'habitation.

Cette règle permet d'avoir un ensemble de constructions plus aéré.

Emprise au sol des constructions (Article UO9)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle permet la limitation de la surface au sol imperméabilisée.

Volumétrie des constructions (Article UO10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 17 mètres en premier rang, et 15 m en second rang.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu dense, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes.

Aspect des constructions (Article UO11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article UO12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet, de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article UO13)

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 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.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles UO3, UO4, UO15 et UO16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 4m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit.

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.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs tout en tenant compte de la nature du sous-sol qui est très problématique sur la commune.

Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

B.6.2. ZONE UOm

La zone UOm est une zone urbaine mixte. Il s'agit d'une zone de transition en termes de densité notamment, entre la zone UO (zone urbaine centrale) et la zone UP (zone pavillonnaire).

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UOm1 et UOm2)

Le règlement de la zone UOm reprend les prescriptions de la zone UO.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UOm6, UOm7, UOm8)

Le règlement de la zone UOm reprend les prescriptions de la zone UO.

Emprise au sol des constructions (Article UOm9)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, dans le cas de constructions dont, à minima, les $\frac{3}{4}$ 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 est portée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

Par rapport à la zone UO, la limite d'emprise au sol n'est plus 75 %, mais 60%.

La zone UOm étant une zone de transition entre la zone centrale UO et la zone pavillonnaire UP, cette limitation est acceptable.

Volumétrie des constructions (Article UOm10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel, à l'exception des constructions en second rang, est limitée à 15 mètres.

Pour les constructions en second rang, la hauteur maximale est limitée à 12.5 mètres.

Les limitations d'hauteur sont moins contraignantes que celles de la zone UO.

La zone UOm étant une zone de transition entre la zone centrale UO et la zone pavillonnaire UP, cette limitation est acceptable.

Aspect des constructions (Article UOm11)

Le règlement de la zone UOm reprend les prescriptions de la zone UO.

Stationnement (Article UOm12)

Le règlement de la zone UOm reprend les prescriptions de la zone UO.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article UOm13)

Le règlement de la zone UOm reprend les prescriptions de la zone UO.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles UOm3, UOm4, UOm15 et UOm16)

Le règlement de la zone UOm reprend les prescriptions de la zone UO.

B.6.3. ZONE UT

La zone UT est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services...

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UT1 et UT2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout

risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le règlement interdit les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants et les ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UT6, UT7, UT8)

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30m mesurée au droit des emprises et voies publiques préexistantes avec un recul minimum de 6m. Toutefois, dans le cas d'un front urbain existant et sous réserve d'une bonne intégration, il pourra être permis une implantation partielle à l'alignement sur au maximum 30% du linéaire concerné, afin d'assurer une continuité architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Cette règle permet d'éviter les implantations dites « en drapeau » et trop éloignées des voiries.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où $L = H/2$ (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6m dans le cas d'un mur comprenant des ouvertures. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 3m.

Ce recul permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 10m. Cette distance peut être réduite à 6m si l'un des deux bâtiments n'est pas destiné à l'habitation.

Cette règle est un peu plus contraignante qu'en zone UO. Elle permet d'avoir un ensemble de constructions plus aéré.

Emprise au sol des constructions (Article UT9)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle permet la limitation de la surface au sol imperméabilisée.

Volumétrie des constructions (Article UT10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 12.5 mètres en premier rang, et 9 m en second rang.
Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu dense, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes.

Aspect des constructions (Article UT11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article UT12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet, de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article UT13)

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 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.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles UT3, UT4, UT15 et UT16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 4m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit. 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.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.

Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Le règlement impose ces règles dans un souci d'améliorer l'environnement, tout en permettant les évolutions technologiques comme l'arrivée de la fibre.

B.6.4. ZONE UP

La zone Up est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat pavillonnaire, plus récente et moyennement dense.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UP1 et UP2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le règlement interdit les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants et les ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré sont autorisés.

Le règlement permet, par cette règle de développer le logement.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UP6, UP7, UP8)

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30m mesurée au droit des emprises et voies publiques préexistantes, avec un recul de minimum 6m.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Cette règle permet d'éviter les implantations dites « en drapeau » et trop éloignées des voiries.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au maximum. En cas de retrait, celui-ci devra être de :

- 6m minimum pour les murs comprenant une ouverture.
- 3m pour les murs aveugles.

Les constructions nouvelles en second rang doivent s'implanter en retrait des deux limites séparatives latérales :

- 8m minimum pour les murs comprenant une ouverture.
- 4m minimum pour les murs aveugles

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 10m. Cette distance est ramenée à 4m pour les bâtiments annexes.

Cette règle permet de créer des espaces libres autour des nouvelles constructions, et par là même de limiter la densification.

Emprise au sol des constructions (Article UP9)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est encore plus contraignante que sur les zones UO et UP, ce qui s'impose pour une zone pavillonnaire.

Cette règle permet la limitation de la surface au sol imperméabilisée.

Volumétrie des constructions (Article UP10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions en seconds rangs, est limitée à 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère et de type R+1+combles. Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée au pied de la construction à partir du point le plus haut du sol naturel.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu dense typique de la zone, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes et rester limitées.

Aspect des constructions (Article UP11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect, et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de couleurs criardes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie publique est interdit.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel de la zone.

Stationnement (Article UP12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet, de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article UP13)

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 80% en pleine terre (soit 40%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 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.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles UP3, UP4, UP15 et UP16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 4m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de

propriété.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit.

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.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.

Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

B.6.5. ZONE UPc

La zone UPc, sous-secteur de la zone UP, correspond à un secteur de mutation d'un site industriel.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UPc1 et UPc2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le règlement interdit les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants et les ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré sont autorisés.

Le règlement permet, par cette règle de développer le logement.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UPc6, UPc7, UPc8)

Les constructions pourront s'implanter en alignement des voies de desserte, à l'exception des

Rues de DAMPMART à partir de laquelle un recul minimum de 6m doit être respecté.

Cette règle donne de la souplesse dans l'implantation des nouvelles constructions.

Volumétrie des constructions (Article UPc10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres au faîtage.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu dense typique de la zone, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes et rester limitées.

B.6.4. ZONE UPs

La zone UPs, sous-secteur de la zone UP, correspond à une zone de remembrement urbain dans le tissu pavillonnaire.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UPs1 et UPs2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le règlement interdit les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants et les ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré sont autorisés.

Le règlement permet, par cette règle de développer le logement.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UPs6, UPs7)

Les constructions pourront s'implanter en alignement des voies de desserte, à l'exception des Rues de Dampmart et du Maréchal Galliéni, à partir desquelles un recul minimum de 6m doit

être respecté.

Cette règle est adaptée au secteur et permet de créer des espaces libres autour de l'existant.

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 6m avec vues, 3m pour une façade aveugle.

Cette règle permet de créer des espaces libres autour des nouvelles constructions, et par là même de limiter la densification.

Volumétrie des constructions (Article UPs10)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faitage

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu dense typique de la zone, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes et rester limitées.

B.6.1. ZONE UL

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.

Recommandation : Pour la zone UL, il convient de rajouter à ce « chapeau de zone » « ...et par l'insuffisance de réseaux ».

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UL1 et UL2)

La zone UL est en grande partie affectée par la présence d'anciennes carrières souterraines de gypse qui constitue un risque et pour lesquels un Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT).

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le règlement interdit les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants et les ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UL6, UL7, UL8)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques. Toutefois, lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel de la zone.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où $L = H/2$ (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6m dans le cas d'un mur comprenant des ouvertures. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4m.

Ce recul permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 8m. Cette distance peut être réduite à 6m si l'un des deux bâtiments n'est pas destiné à l'habitation.

Cette règle permet d'avoir un ensemble de constructions plus aéré.

Emprise au sol des constructions (Article UL9)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle permet la limitation de la surface au sol imperméabilisée.

Volumétrie des constructions (Article UL10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 17 mètres en premier rang, et 15 m en second rang.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu dense, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes.

Aspect des constructions (Article UL11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article UL12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article UL13)

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 30%). Pour les 30% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 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.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles UL3, UL4, UL15 et UL16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 6m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit.

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.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.

Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

B.6.1. ZONE UX

La zone UX comprend deux sous-secteurs 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 principalement autorisées des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles UX1 et UX2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, dans la limite d'un logement de maximum 80m² de surface de plancher par bâtiment d'activité.

La zone UX étant une zone urbaine à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, de services et de bureaux), qui a été conçue pour répondre aux enjeux de préservation des activités économiques et des emplois sur le territoire, l'autorisation de construire une habitation en lien avec l'activité s'impose.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles UX6, UX7, UX8)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.

Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel de la zone, et limiter la densification.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur 1 limite séparative latérale ou,
- en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 4m par rapport au fond de parcelle.

Les prescriptions du règlement permettent d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).

Emprise au sol des constructions (Article UX9)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle permet la limitation de la surface au sol imperméabilisée.

Volumétrie des constructions (Article UX10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

La hauteur limitée à 12m, permet de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu, en respectant une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes.

Aspect des constructions (Article UX11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes, les couleurs et les matériaux.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article UX12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article UX13)

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage inférieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère particulière.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 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.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles UX3, UX4, UX15 et UX16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 6m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante pour permettre la circulation des véhicules nécessaires à l'activité, et d'un accès praticable par les

services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit.

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.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.

Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

B.6.8. ZONE 1AUn

La zone 1AUn correspond à une zone d'extension urbaine à vocation mixte (logements, activités, équipements publics). La zone 1AUn est concernée par une OAP.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles 1AUn1 et 1AUn2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Sont interdites les constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément aux articles L.113.1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions du règlement sont des mesures de protection sur des secteurs à risque qu'il convient de respecter.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles 1AUn6, 1AUn7, 1AUn8)

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.

Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel de la zone.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur une limite séparative latérale au maximum. Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur une limite séparative latérale au maximum.

Ce recul permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 6m.

Cette règle permet d'avoir un ensemble de constructions plus aéré.

Emprise au sol des constructions (Article 1AUn9)

Pour les constructions à destination d'habitat :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'activité :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Ces règles permettent la limitation de la surface au sol imperméabilisée.

Volumétrie des constructions (Article 1AUn10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes.

Aspect des constructions (Article 1AUn11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes, les gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article 1AUn12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du

projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet, de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article 1AUn13)

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 15%). Pour les 15% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 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.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles 1AUn3, 1AUn4, 1AUn15 et 1AUn16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 8m pour les activités et 6m pour les logements, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.
Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit.
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.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.
Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

B.6.8. ZONE 1AUs

La zone 1AUs correspond à une zone d'extension urbaine à vocation mixte (logements, équipements publics, agrément) conformément à l'OAP « Bords de Marne ».

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles 1AUs1 et 1AUs2)

Le règlement interdit les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.
Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Les prescriptions du règlement sont des mesures de protection sur des secteurs à risque inondations qu'il convient de respecter.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles 1AUs6, 1AUs7, 1AUs8)

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.
Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel de la zone.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. En

cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où $L = H/2$ (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6m dans le cas d'un mur comprenant des ouvertures. Dans le cas d'un mur sans aveugle, le minimum pourra être de 4m.

Ce recul permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 6m.

Cette règle permet d'avoir un ensemble de constructions plus aéré.

Emprise au sol des constructions (Article 1AUs9)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

Ces règles permettent la limitation de la surface au sol imperméabilisée.

Volumétrie des constructions (Article 1AUs10)

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12,5 mètres.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes existantes.

Aspect des constructions (Article 1AUs11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes, les gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article 1AUs12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet, de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du

stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article 1AUs13)

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 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.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement. Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles 1AUs3, 1AUs4, 1AUs15 et 1AUs16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 8m pour les activités et 6m pour les logements, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit.

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.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.

Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

B.6.8. ZONE 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.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles A1, A2)

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel, etc...
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole,
- dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiée sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement,
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT.

L'objectif est de préserver l'exploitation des terres agricoles et par voie de conséquence de maintenir les continuités écologiques.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles A6, A7, A8)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

Ces mesures garantissent une bonne visibilité lors des entrées et sorties d'engins agricoles sur la parcelle.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Le recul de 8 mètres par rapport aux limites séparatives permet d'éviter les effets d'ombre portée sur les cultures.

Volumétrie des constructions (Article A10)

En zone A, la hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collection est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

En secteur Ap, la hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 8m au faîtage ou à l'acrotère.

Les hauteurs sont limitées pour garantir l'intégration paysagère des bâtiments.

Aspect des constructions (Article A11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes, les gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Le règlement a été rédigé de manière à permettre aux constructions agricoles d'utiliser des modes de construction adaptés à cette activité (couverture, façade, ouvertures...).

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article A12)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le règlement fixe des normes pour le nombre et les types de stationnement qui seront réalisés.

Concernant le stationnement, le règlement permet, de limiter les problèmes de manque de places de stationnement, la création d'un nombre de places suffisant, l'interdiction du stationnement dans les emprises des voies.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article A13)

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement. Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère. Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces au sol.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles A3, A4, A15, A16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 4m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Le règlement impose des contraintes pour permettre le développement de l'activité agricole, tout en respectant l'urbanisation voisine.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.

B.6.11. ZONE 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.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles N1 et N2)

En zone N, secteurs Ndu, Nda, Nc, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les

occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI approuvé le 27/11/2009,
- Dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement, effondrement approuvé le 30 août 2013,
- Dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiée sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt.

Le règlement vise à préserver le caractère naturel de la zone, tout en tenant compte des risques inondation et mouvements de terrain.

Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tous risques.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions (Articles N6, N7, N8)

En zone N, Ndu, Nda, et Nc, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel de la zone.

En zone N, Ndu et Nda, Nc, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Ce recul permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).

Emprise au sol des constructions (Article N9)

En zone N, Ndu, Nda, et Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.

Les contraintes du règlement permettent de respecter le caractère de la zone.

Volumétrie des constructions (Article N10)

En zone N, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 6m au faîtage ou à l'acrotère.

Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu, avec des hauteurs de constructions similaires à celle des constructions mitoyennes existantes.

Aspect des constructions (Article N11)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.

Stationnement (Article N12)

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

Concernant le stationnement, le règlement mériterait d'être précisé.

Espaces libres, plantations et aires de jeu (Article N13)

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement. Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Equipement réseau

Desserte par les réseaux (Articles N3, N4, N15 et N16)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 6m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit

le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Le règlement impose des conditions de raccordements pour les réseaux qui permettent de lutter contre la pollution des eaux souterraines et des réseaux collectifs.

Le règlement permet d'augmenter les performances énergétiques et environnementales.

B.6.12. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES ET NUISANCES

Nuisances sonores des infrastructures de transport

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant n°99DAI 1 CV 09 du 15 février 1999 sont annexés au présent PLU.

Le risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz

La commune de Thorigny-sur-Marne est concernée par la présence de canalisations de transport de gaz naturel soumises à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Le risque naturel – Mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines affaissement – effondrement

La commune de Thorigny-sur-Marne fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT) approuvé le 30 août 2013. Le territoire communal possède des carrières souterraines de gypse et de calcaire fragilisant le sol et engendrant des affaissements de terrain, voire des effondrements.

Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Le risque naturel inondation

La commune de Thorigny-sur-Marne est pour partie couverte par le 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.

Les documents règlementaires de ce PPRI approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Le risque naturel – Mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

La commune de Thorigny-sur-Marne fait l'objet d'un Plan de prévention des risques (PPR), prescrit le 11 juillet 2001 et concernant toute la superficie de la commune.

Le zonage du PLU, et par voie de conséquence le règlement de ces zones, prend bien en compte les risques existants sur la commune.

B.6.13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET

PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet permettent, dans le cadre du PLU, d'« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- 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).

Exemple de bâti protégé

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
1	33, quai de la Marne	« la Belle Époque »	R+1+comble	Crépis en meulière	

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre historique et architectural.

Quarante-six bâtis similaires ont été recensés et sont donc préservés par le règlement en ce qui concerne leurs formes, leurs volumes, leurs ouvertures et leur hauteur.

Le règlement assure la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable de la commune.

B.7 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

La commune de THORIGNY-SUR-MARNE est concernée par le site **Natura 2000 : Directive habitat « Boucles de la Marne »**.

L'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, transcrivant la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur

l'environnement, précise que :

Sont soumis à évaluation environnementale systématique, les PLU qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le contenu de l'Évaluation environnementale est défini comme suit :

- une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution examinant notamment les perspectives d'évolution des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ;
- une analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
- une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale en application du code de l'environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- une justification des choix retenus et des raisons pour lesquelles des projets alternatifs ont été écartés ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur l'environnement et le rappel que ce document fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;
- un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont cette évaluation a été effectuée. Lors de l'enquête publique, le public pourra ainsi appréhender plus aisément la démarche d'évaluation environnementale.

En ce qui concerne l'analyse de l'état initial et des perspectives d'évolution:

L'évaluation environnementale présente en détail et d'une manière exhaustive les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement dans toutes les zones du projet et analyse en détail les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

En ce qui concerne l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

L'évaluation environnementale présente et décrit bien l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans programme (SCOT Marne Brosse et Gondoire, SDRIF, PGRI...), analyse les enjeux environnementaux, justifie clairement les choix opérés pour établir le projet de PLU et décline précisément comment les documents de référence ont été intégrés au PLU.

En ce qui concerne les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser :

L'évaluation environnementale présente et décrit bien comment le PLU intègre les problématiques de la consommation d'espace, le risque inondation, la prise en compte des nuisances, et la préservation des milieux naturels.

L'évaluation environnementale du présent dossier a permis au public lors de la présente enquête, de bien appréhender les enjeux environnementaux de la commune.

B.7 LA CONCERTATION PREALABLE

Conformément à l'article L123.6 du Code de l'urbanisme, le projet a fait l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales, et d'autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

1. RAPPEL DU CONTENU DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

La délibération a fixé les modalités de concertation sous forme de :

- Plusieurs informations diffusées dans le bulletin municipal, notamment avant l'arrêt du PLU,
- Réunions de quartier, dont une série au début du processus pour en expliquer les enjeux et les grandes règles,
- Informations sur le site internet,
- Une réunion publique avant l'arrêt du PLU en Conseil Municipal.

2. MOYENS D'INFORMATION

Les panneaux d'information présentaient :

- Le PLU mode d'emploi,
- Les chiffres-clés du diagnostic,
- L'état initial de l'environnement,
- Les enjeux du diagnostic,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3. MODALITES PRATIQUES D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

En application de ladite délibération du 6 juin 2013 et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du 28/11/2014 au 25/01/2019.

- Réunion des personnes publiques Associées du 15 avril 2015 :
Réunion de présentation des enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ainsi que des hypothèses de développement et du projet d'aménagement et de développement durables.
- Réunion des personnes publiques Associées du 15 avril 2015 :
Lors de cette réunion, ont été présentées les différents pièces de la traduction

réglementaire aux PPA afin qu'elles puissent émettre leurs remarques avant l'arrêt du projet de PLU.

Ont été présentées :

- Les OAP,
- Le règlement.

○ Réunion publique du 15 avril 2015

La réunion a porté sur la présentation du projet communal aux habitants de Thorigny-sur-Marne. En introduction, le bureau d'études définit la procédure de Plan Local d'Urbanisme et les différents documents le composant.

○ Deux réunions publiques du 18 juin 2015

Le PADD a été présenté.

○ Six 6 réunions publiques de présentation du zonage et du règlement

- Deux réunions le 8 décembre 2015 à 19 h (salle du conseil) et 20 h 15 (préau Gambetta).
- Deux réunions le 11 décembre 2015 à 19 h (salle du conseil) et 20 h 15 (préau Gambetta).
- Deux réunions le 16 décembre 2015 à 19 h (salle du conseil) et 20 h 15 (préau Gambetta).

○ Réunion publique du 29 novembre 2018 avant arrêt du PLU

Cette réunion vise à présenter aux habitants les différentes pièces de la traduction réglementaire avant l'arrêt du projet de PLU (OAP, Règlement).

○ Consultation citoyenne du 21 au 31 mars 2016

Un questionnaire portant sur les différentes orientations du PLU a été distribué aux Thorigniensiens.

Les réponses ont été communiquées aux habitants en retour.

○ Trois réunions de quartier sur l'évolution du PLU les 23, 26 et 30 mai

4. BILAN DE LA CONCERTATION

Ce bilan de la concertation permet au Conseil Municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,

- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Globalement, le projet de PLU a été bien accueilli.

La commune a tenu compte des observations du public formulées lors de la concertation pour rédiger un projet qui répond au mieux à ses attentes.

C. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

C.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné comme Commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique par la décision N°E19000142/77 en date du 19 Septembre 2019.

C.2 Préparation de l'enquête, visites des lieux

La présente enquête porte sur le projet de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de THORIGNY-SUR-MARNE prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Juin 2013 et arrêté par la commune le 12 Février 2019.

Le Samedi 11 Janvier 2019, je me suis rendu sur la commune pour effectuer une première reconnaissance et prendre des photographies.

Le Lundi 13 Janvier 2019, je me suis rendu au service de l'urbanisme de la commune de la Mairie de THORIGNY-SUR-MARNE où j'ai rencontré :

- Monsieur BESSAS Directeur de l'urbanisme,
- Monsieur THOREAU responsable de l'urbanisme,
- Monsieur RIGAUX de la municipalité.

Nous avons examiné le dossier et précisé les conditions matérielles d'organisation de l'enquête, ainsi que les mesures de publicité complémentaires à prévoir.

Je me suis rendu sur les lieux pour reconnaître les différentes zones du Projet.

Le Vendredi 7 Février nous avons effectué une reconnaissance approfondie des différents lieux significatifs de la commune.

Messieurs BESSAS et THOREAU à cette occasion, m'ont présenté précisément les lieux, et ont

analysé les objectifs, les enjeux et les différentes problématiques communales.

Ces reconnaissances m'ont permis de mieux appréhender les différentes zones du projet de PLU de la Commune ainsi que les différents enjeux.

Avant chaque permanence, je me suis également rendu sur les lieux pour mieux approfondir ma connaissance des problèmes qui pouvaient être soulevés à l'occasion de l'étude du dossier.

C.3 Mesures de publicité.

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans la presse dans les conditions suivantes :

- Dans le journal « LE PARISIEN » :
 - Le Lundi 3 Février 2020
 - Le Mercredi 19 Février 2020
- Dans le journal « La MARNE » :
 - Le Mercredi 5 Février 2020
 - Le Mercredi 19 Février 2020

Il a été également publié sur le site Internet de la Commune du 3 Février 2020 au 19 Mars 2020.

L'avis d'enquête publique a par ailleurs été affiché du 1 Février 2020 au 19 Mars 2020 sur le tableau de la commune prévu à cet effet, comme j'ai pu le constater une semaine avant le début de l'enquête, et régulièrement lorsque je me rendais à mes permanences en mairie.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique N°2020/1009 du 20 Janvier 2020 a été également affiché du 27 Janvier 2020 au 19 Mars 2020.

L'affiche était conforme à l'arrêté du 24 Avril 2012. (Format A2, avec comme titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractère gras majuscules de 2 cm de hauteur et comportait les informations visées à l'article R123.9 du Code de l'Environnement en caractères noirs sur fond jaune).

Le dossier d'enquête était consultable sur le site internet : www.thorigny.fr/

C.4 Composition du dossier présenté au public:

1. Rapport de présentation
 - Tome 1
 - Tome2
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de développement durables (PADD)
4. Règlement graphique
5. Règlement écrit

6. Annexes
7. Autres annexes
8. Bilan de la concertation

C.5 Modalités de consultation du public.

Un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de THORIGNY-SUR-MARNE pendant trente- un jours consécutifs, du Lundi 17 Février 2020 au Mercredi 18 Mars 2020 aux jours et heures d'ouverture de la Commune.

J'ai reçu le public en mairie les :

- Lundi 17 Février 2020 de 9h00 à 12h00,
- Samedi 29 Février 2020 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 9 Mars 2020 de 14h00 à 17h00,

Remarques

- A la demande du Tribunal Administratif, la dernière permanence en date du 18 Mars 2020 a été annulée pour cause de pandémie et donc de confinement.
- Cependant de nombreuses observations ont été transmises sur le site dédié par voie électronique.
- La participation du public lors de mes permanences a été continue, mais pas très importante.

C.6 Clôture de l'enquête

Le Mercredi 17 Février 2020, en mon absence, la commune a procédé à la clôture de l'enquête par la signature du registre.

Il ressort de cette enquête publique que 16 personnes ont pris connaissance du dossier proposé et qui concerne uniquement la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 7 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 9 observations ont été reçues par voie électronique,

Soit un total de 16 observations.

Une observation de l'Association RENARD est arrivée par mail en dehors du délai mentionné dans l'arrêté municipal N° 2020/1009 en date du 12 Février 2019 de la commune de THORIGNY-SUR-MARNE et qui prévoit dans son article 7:

« L'enquête sera close le 18 Mars 2020 à 17h00 ».

En conséquence, cette observation n'a pas été prise en compte.

C.7 Procès- verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.

Le Mercredi 25 Mars 2020, j'ai transmis par courrier électronique mon Procès- Verbal des Observations à Monsieur Laurent THOREAU, sous couvert de Monsieur le Maire.

C.8 Mémoire en réponse de la Commune.

J'ai reçu le mémoire par courrier électronique le Mercredi 8 Avril 2020.

C.9 Transmission du rapport d'enquête.

Le présent rapport d'enquête est transmis ce jour, le Mercredi 15 Avril 2020, par voie électronique à Monsieur Thibaud GUILLEMET Maire de THORIGNY-SUR-MARNE.

Un exemplaire de ce rapport est par ailleurs adressé par mail à Madame Catherine MAGRI sous couvert de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN.

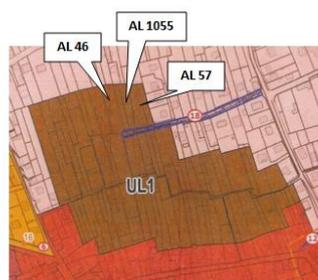
D. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours de mes permanences, seize observations au total ont été consignées dans le registre d'enquête papier et dans le registre électronique. L'ensemble de ces observations, demandes et propositions sont analysées ci-après.

D.1 Observation de Monsieur MAURY et de Monsieur COQUIN écrite dans le registre déposé en mairie le lundi 17 Février 2020.

Observation

Nous sommes propriétaires des parcelles AL57, AL1055, et AL46.
Nous souhaitons savoir pourquoi cette zone est classée en UL1.



[Analyse du Commissaire Enquêteur](#)

[Classement au PPRMT de 1997](#)

La zone des THUILLIERS est classée en zone orange.

La zone orange est fortement exposée à :

- Risque d'effondrement dus à des cavités dans le gypse.
- Risque d'affaissement dans des zones de désordres observés dans le calcaire de

Brie, dus à la présence d'anciennes marnières.



Classement au PPRMT de 2013



La zone des THULLIERS est classée en zone bleue.

C'est une zone modérément exposée dans des secteurs de gypse et de calcaire où des dissolutions sont possibles.

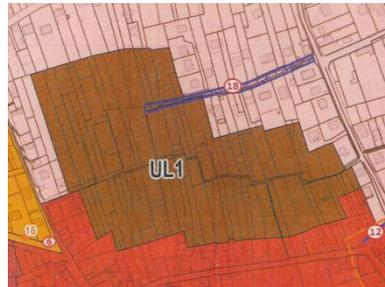
Zonage au PLU en vigueur

Le zonage est UL1.

La zone UL est une zone d'urbanisation ancienne, dont l'évolution doit être limitée du fait de la présence de risques forts.



Zonage au projet de PLU



Le secteur des THUILLIERS est classé en zone UL1.
Je constate que la délimitation de la zone n'a pas changé par rapport au PLU en vigueur.

Toponymie du secteur

La toponymie est le reflet de l'histoire. Les noms des lieudits, des chemins, évoquent les activités que les habitants y exerçaient.

En ce qui concerne le secteur, on relève le lieudit « Les Thuilliers », le « Chemin des Thuilliers », le lieudit « Le Four ». La présomption est donc forte de la présence d'une carrière de marno-calcaire pour exploiter l'argile qui devait servir à la confection de « tuiles » dans une fabrique sise au lieudit « Le Four ».

Les réseaux

- Les accès routiers sont insuffisants et ne permettent pas sur l'ensemble de la zone un accès aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Le secteur est très peu pourvu en réseaux et ne dispose pas, par exemple, de réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Conclusion du commissaire enquêteur

Au vu du zonage « orange » au PPRMT de 1997, au zonage « Bleu » au PPRMT de 2013, au classement en zone UL1 au PLU en vigueur, de la toponymie du secteur qui est une présomption de la présence de carrière, et compte tenu des risques d'effondrements et d'affaissements, et de l'insuffisance des réseaux, je recommande :

Recommandation :

Je recommande de classer la zone des THUILLIERS en zone N.

Réponse de la Commune

Le secteur des Thuilliers a toujours été affublé d'une constructibilité limitée, rappelons d'ailleurs que ce secteur était classé en zone NB avant le PLU approuvé en 2012 (cf annexe n°1). Depuis, il est classé en zone UL1, une zone urbaine mais dont l'urbanisation est limitée. Cette limitation est conditionnée par au moins trois facteurs :

Un risque naturel : la toponymie et les activités historiques pratiquées dans le secteur laissent peu de doute sur la nature du sous-sol. Chemin des Thuilliers, Sentier du Four font bien référence à la présence massive d'argiles quasi affleurantes qui ont permis le développement d'un artisanat bien connu au Moyen-Age. Le secteur a d'ailleurs longtemps été caractérisé par un traitement spécial au sein du Plan de Prévention des Risques Naturels relatifs aux Mouvements de Terrain (PPRMT) de la Préfecture de Seine et Marne, qui mettait toute la partie haute en zone Orange, et donc notamment les parcelles évoquées par MM. MAURY et COQUIN (cf annexe n°2).

La révision du PPRMT de 2013 a effectivement enlevé ce traitement spécial, mais n'a pas pour autant reconnu que le secteur était sain ; comme la totalité de la Commune hors zone de carrières, il a été rebasculé en zone « bleue » (cf annexe n°3).

Une insuffisance d'accès routiers/carrossables : Il n'existe qu'une petite partie des voies qui sont bitumées et disposent d'une largeur d'accès suffisante tant pour l'accès des véhicules de secours, de ramassage des ordures ménagères, comme pour le confort d'utilisation des riverains. C'est pourquoi un emplacement réservé existe côté Nord du secteur qui permet de ménager un espace suffisamment large en évitant que les particuliers ne construisent jusqu'en limite de propriété. En effet seule la partie centrale est publique

Une insuffisance de réseaux : Le secteur est également très peu pourvu en réseaux, notamment du fait de la nature et du statut des voies, et de sa faible urbanisation. Il n'existe notamment pas de réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la Commune souhaite maintenir un classement en zone UL1. Il est rappelé que même un classement Up ne rendrait pas ces terrains inconstructibles du fait de l'application de la bande des 30m. Le chapeau de zone UL1 doit être repris afin de mieux mettre en exergue les problématiques sus-évoquées du secteur.

D.2 Observation de Madame FARHI Christiane écrite dans le registre déposé en mairie le samedi 29 Février 2020.

Observation

L'observation concerne le règlement page 91 Zone UL2 article UL2.

Madame FAHRI demande que la rédaction de cet article soit modifiée comme suit :

« Sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation forestière et agricole au sens de l'article du PPRMT de 2013 et **constructions de hangars, sous réserve qu'ils ne**

fassent pas l'objet d'une occupation permanente ».

Analyse du Commissaire Enquêteur

Madame FAHRI trouve l'article UL2 de la zone UL2 trop restrictif. Elle aimerait construire sur cette zone un hangar.

La zone UL2 est une zone affectée par l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse identifiée au PPRMT.

Il est donc nécessaire de limiter sur cette zone les constructions et les installations, et ne les autoriser qu'aux forestiers et aux agriculteurs.

Madame FAHRI ne répond pas au statut d'agricultrice, ni au statut de forestière.

En conséquence je considère la demande de madame FAHRI de modifier la rédaction de l'article UL2 de la zone UL2 pour lui permettre de construire un hangar, est irrecevable.

Réponse de la Commune

Mme FAHRI a déposé un permis de construire en 2017 pour construire un hangar agricole sur sa propriété sise Rue des Combeaux à Thorigny. Un refus de permis de construire a été prononcé (cf annexe n°4), refus qu'elle a attaqué au Tribunal Administratif. Lors de l'instruction elle a essayé de prouver sa qualité d'agricultrice en produisant des relevés de propriété de vergers situés dans l'Hérault, et dont elle voulait ramener les récoltes à Thorigny... Le Tribunal a donné raison à la Commune. Mme FAHRI a fait appel de cette décision à l'automne 2019.

Ces éléments pour démontrer que Mme FAHRI veut construire sur son terrain, et c'est uniquement parce qu'elle ne répond pas au statut d'agricultrice qu'elle souhaite faire évoluer le règlement.

La zone UL2 correspond à la reconnaissance de constructions existantes dans un secteur à risque élevé pour laquelle l'urbanisation est figée. Ce secteur est en effet largement concerné par la présence d'anciennes carrières souterraines de gypse et est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Mouvements de Terrain approuvé en 1997 et révisé en 2013 (cf annexe n°3). Ces règles sont effectivement très contraignantes afin d'assurer la sécurité des habitants et d'éviter toute augmentation de la population exposée.

En conséquence, aucune construction n'y est autorisée, et seuls quelques aménagements dérogatoires peuvent y être tolérés, mais à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Au vu de ces éléments, la Commune préconise de préciser encore cette phrase dans un sens plus restrictif en autorisant que « les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole et sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ».

D.7 Observation anonyme écrite dans le registre déposé en mairie le samedi 14 Mars 2020.

Observation

Domage qu'il n'y ait pas de résumé non technique sur les enjeux de la révision.

La présentation des documents n'en facilite pas la lecture.

Un affichage des plans aurait permis une meilleure compréhension du projet.

Les plans sont anciens, et tout le bâti n'est pas dessiné.

Pièce 3 OAP : ce n'est pas 2AU Nord mais 1AU Nord.

Sur le secteur 1AU il y a des problèmes de ruissellement. Serait-il possible de faire un bassin de récupération ?

Les espaces végétalisés à préserver sont inexistantes.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Il est nécessaire de joindre au dossier de PLU un résumé non technique sans lien avec l'évaluation environnementale.

Les documents du dossier sont pour moi lisibles facilement.

Le plan de zonage est également très lisible.

Les constructions qui ne figurent pas sur le plan correspondent à des constructions qui n'ont pas fait l'objet de permis de construire.

Il convient effectivement de corriger la pièce 3. OAP

La création d'un bassin de récupération des eaux de ruissellement ne relève pas du PLU mais est un problème qui doit être traité par la CAMG qui maîtrise les eaux pluviales sur la commune.

De nombreux espaces verts figurent bien au PLU et sont protégés.

Réponse de la Commune

Le dossier d'arrêt du PLU comprend bien un résumé non-technique en lien avec l'évaluation environnementale. Celui-ci sera affiné dans le dossier d'approbation.

Le cadastre présent sur le règlement graphique est mis à jour avec les données EDIGEO disponibles. Rappelons que les constructions qui n'ont pas fait l'objet d'autorisation administrative ne peuvent naturellement pas s'y retrouver.

A propos des ruissellements, l'OAP prévoit la réalisation d'un traitement paysager sur les franges Nord et Est du secteur. Les plantations assureront non seulement un écrin et une protection des habitants contre les vents et les nuisances sonores, mais représenteront également un atout pour la gestion des eaux pluviales par leur qualité de biorétention et leur

propension à lutter contre l'érosion des sols.

Rappelons qu'en application du PPRMT, tout projet de construction doit voir l'ensemble de ces eaux usées et pluviales orientées vers le réseau de tout à l'égout. Un débit de fuite maximal est autorisé, rendant obligatoire des bassins de rétention temporisateurs pour les constructions importantes.

L'opportunité de réaliser un ou des bassins de récupération pourra être étudiée et intégrée à l'OAP. En effet, une étude environnementale approfondie doit être engagée par la Commune sur la question des zones humides dans ce secteur notamment, et pourra entraîner des évolutions de l'OAP.

D.8 Observation de Madame Aude GOMEZ BIZIEN reçue par mail en date du mercredi 4 Mars 2020.

Observation



Ma maison au 102 rue de CLAYE est classée patrimoine remarquable.

L'inventaire des bâtiments remarquables est incomplet et il serait nécessaire de faire un nouvel inventaire.

Peut-on geler par un périmètre d'études les rues représentant ce type de constructions ?

Pourquoi ne pas étudier l'opportunité d'une **aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ?**

Analyse du Commissaire Enquêteur

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre historique et architectural.

Le PLU, par son règlement, permet de les préserver en ce qui concerne leurs formes, leurs volumes, leurs ouvertures et leur hauteur, et d'assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable de la commune.

Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage sont un complément par rapport au PLU de 2012, et correspondent souvent à des demandes des propriétaires qui désirent protéger leurs biens.

En dehors de ce classement, la commune possède des outils qui permettent de protéger l'architecture des bâtiments, et il n'est pas utile de refaire un inventaire complémentaire. Celui-ci pourra être fait lors d'une prochaine modification du PLU, lorsque d'autres propriétaires se seront manifestés.

J'estime que le règlement du PLU protège suffisamment les bâtiments, et qu'il n'est pas nécessaire d'alourdir les règles de protection par la création d'une AVAP par exemple.

Réponse de la Commune

L'inventaire des bâtiments remarquables a été effectué pour le PLU précédent, approuvé en 2012. La révision actuelle n'a ajouté que quelques bâtiments supplémentaires, dont certains suite à une demande formulée par leur propriétaire.

Il faut préciser qu'un bâtiment remarquable est protégé en tant que tel, mais que cela n'impacte pas forcément la constructibilité de la parcelle, ni des alentours. Plusieurs opérations immobilières se sont développées autour de bâtiments remarquables, le classement des bâtiments ayant permis d'éviter leur démolition.

Il existe aujourd'hui plus d'une quarantaine de bâtiments remarquables repérés au PLU, il paraît délicat de geler l'ensemble des secteurs qui en abritent. Au contraire l'idée est de pouvoir laisser la ville évoluer, sans figer un quartier, mais en respectant justement les éléments de patrimoine historique, architectural ou urbanistique préexistants. Rappelons qu'une bonne partie de la Commune est de plus couverte par un périmètre de monument historique, et notamment le secteur évoqué par Mme GOMEZ BIZIEN. Nous sommes au cœur d'un secteur diffus où la Commune souhaite conserver et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux, et les outils existants sont suffisants pour remplir cet objectif ; un périmètre d'études (qui suggère un projet à venir) pourrait laisser à penser que la Commune veut accélérer la mutation ou la densification du secteur, ce qui n'est pas le cas, tandis qu'une AVAP ne paraît pas pertinente au vu de notre tissu urbain actuel.

Pas de modification à apporter suite à cette observation ; la Commune pourra revoir et mettre à jour l'inventaire lors d'une prochaine évolution du document.

D.11 Observation de Madame Catherine LEFORT et de Madame Florence LEFORT reçue par mail en date du jeudi 12 Mars 2020.

Observation



Mesdames LEFORT sont propriétaires des parcelles AN 824 et AN 828 et sur lesquelles a été déposé un permis de construire qui fait l'objet à ce jour d'un sursis à statuer.

Au PLU en vigueur, la constructibilité était possible.

Au projet de PLU, ces parcelles sont situées en zone UP et du fait de l'article 6 et de la limitation des constructions à moins de 30 mètres d'une voie de desserte, deviennent inconstructibles.

La motivation du projet de PLU est la protection de la trame verte.

Les parcelles concernées ne présentent pas une valeur écologique.

Nous demandons la suppression de la bande de constructibilité, voir une adaptation qui permettrait à la parcelle de conserver sa constructibilité.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Mme Anne-Catherine LEFORT a déposé un permis de construire qui a fait l'objet d'une décision de sursis à statuer.

L'article UP6 du règlement impose aux constructions nouvelles d'être implantées dans une bande de 30 mètres par rapport aux voies publiques.

Par la présente observation, madame LEFORT demande la suppression de la bande de constructibilité de 30 m, voir une adaptation pour lui permettre de construire.

La commune a fait face depuis une dizaine d'années à un nombre impressionnant de demandes de détachement de lots à bâtir en fond de parcelles qui ont conduit à un « mitage » du parcellaire et à la disparition d'espaces verts en cœur d'ilots qui sont une image marquante de la commune.

Ce développement a engendré une multiplication des accès et par voie de conséquence, des problèmes de circulation et de stationnement.

Il est donc primordial de maintenir cette bande de constructibilité de 30 mètres.

La demande de madame LEFORT est irrecevable.

Réponse de la Commune

Mme Anne-Catherine LEFORT a déposé un permis de construire qui a fait l'objet d'une

décision de sursis à statuer en date du 16 octobre 2019 (cf annexe n°5)

La mise en place des bandes constructibles de 30m est un point majeur du PLU.

Pour rappel, dans un contexte de densification favorisé par les pouvoirs publics, le Code de l'Urbanisme a été largement modifié depuis plusieurs années, et notamment par la Loi ALUR de 2014. Ce texte permet notamment l'abrogation de plusieurs règles historiquement très importantes en urbanisme, et qui correspondaient aux anciens articles 5 et 14 des Plans Locaux d'Urbanisme à savoir la superficie minimale des terrains pour être constructibles et le COS, Coefficient d'occupation des Sols. Ces suppressions permettent de développer la constructibilité sur de nombreuses parcelles qui n'étaient pas constructibles autrefois.

A Thorigny, le choix avait été fait d'anticiper cette évolution et nous avons fait disparaître ces articles dès 2012. S'en est suivie une période d'intense activité sur la Commune où des dizaines de lots à bâtir ont été détachés dans de nombreux quartiers de la Commune, souvent en deuxième voire troisième position depuis la Rue. Ce « mitage » a été particulièrement massif entre 2012 et 2015 et de nombreux administrés s'en sont plaints, notamment de la disparition progressive des cœurs d'ilots verts qui constituent un marqueur de l'identité de la Commune.

Rappelons que Thorigny se développe sur un coteau assez pentu. La trame viaire existante est essentiellement Est/Ouest, créant de vastes parcelles allongées, en forme de lanières, notamment sur toute la partie orientale de la Ville. La bande de 30m est vite apparue comme un outil idéal car permettant de conserver cette trame verte, de limiter le mitage mais aussi la multiplication des accès en drapeau sur les voies publiques qui conduisent à drastiquement réduire les possibilités de stationnement.

La bande de 30m a rapidement été inscrite dans le projet de révision et maintes fois expliquée en réunion publique. Lors d'une grande consultation citoyenne organisée en 2015, les administrés se sont prononcés à 67,80% pour l'instauration de cette règle (cf annexe n°6).

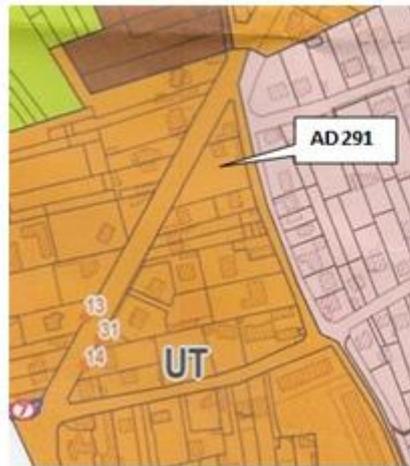
La Ville de Thorigny veut participer à l'effort national de production de logements et de préservation des espaces naturels et agricoles. Cela se traduit par une constructibilité ramassée à proximité des voies et réseaux de communication et le maintien de ces espaces verts en cœur d'ilot qui sont à la fois un élément de l'identité de la Ville, et un moyen de limiter la densification en maintenant des corridors écologiques nécessaires à la biodiversité.

La Commune maintient la bande constructible à 30m des voies publiques.

D.13 Observation de Madame Delphine POIRE reçue par mail en date du Jeudi 12 Mars 2020.

Observation

Cette observation concerne une propriété sise 118 rue de Claye.



A première vue et si je ne me trompe pas, notre parcelle AD 291 se trouve en section rouge "forts aléas climatiques".

J'aimerais en savoir la raison et qu'elles en seraient les conséquences si nous décidions de vendre, faire parceller ou construire sur notre bien dans le futur ?

Si les conséquences sont dommageables je souhaiterais m'opposer à ce classement en zone "rouge".

Par ailleurs, le déménagement de l'Intermarché dans la ZA est un handicap pour les personnes âgées qui comme mes parents ne sont pas véhiculées.

Une boulangerie ou petite épicerie à mi chemin entre la gare et les Vallières serait un plus non négligeable.

Analyse du Commissaire Enquêteur

La parcelle de madame POIRE est située en zone UT au PLU.

Par contre elle est classée en zone orange au PPRMT.

Je pense que Madame POIRE confond le plan de zonage et le plan du PPRMT.

Cette observation est donc sans objet.

En ce qui concerne le déménagement de l'Intermarché, je note que le nouvel emplacement sera accessible en bus, et que des commerces de proximité seront implantés sur la même zone comme l'indique l'OAP sur ce secteur.

Réponse de la Commune

L'observation de Mme POIRE expliquant que son bien serait en section rouge « forts aléas climatiques », en demandant les conséquences, et souhaitant s'opposer à ce classement ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit du PPRMT, Plan de Prévention des Risques Naturels relatifs aux Mouvements de Terrain, approuvé par la Préfecture en 2013. Il correspond à un risque plus élevé au niveau

du sous-sol. Cela correspond à l'affaissement qui s'est déroulé en 1999 au niveau de la parcelle AI 461 sur laquelle la zone orange hachurée est centrée. On ne peut donc plus s'opposer à ce classement qui remonte à 2013, et qui n'impacte pas directement la constructibilité des terrains, les soumettant simplement à une étude de sol en cas de projet de construction.

Quant au déplacement de l'Intermarché, il convient de signaler qu'il est accessible via la ligne 15 pour les personnes non véhiculées. Toutefois la remarque est entendue et il est effectivement prévu de ré-implanter au moins un peu de commerce sur le site de l'ancien Intermarché (CF OAP spécifique), même si nous ne pouvons à ce jour nous engager sur la taille ou le type de commerces à accueillir.

Pas de modification.

D.15 Observation de Madame Annabelle CARRE reçue par mail en date du mardi 17 Mars 2020.

Observation

Je livre quelques remarques sur le projet de PLU.

- le plan de zonage est plus lisible que le précédent mais certaines couleurs sont mal choisies. Notamment la zone UL2 presque noire devrait avoir une autre couleur.
- certaines servitudes pourraient figurer sur le plan de zonage : zone inondable, risque mouvement de terrain, périmètre des conventions avec l'EPFIF...
- l'article 12 sur les parkings devrait prévoir une règle différente pour les résidences et foyers-logements type étudiant ou EHPAD afin de favoriser ce type de structure.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Concernant l'observation de Madame CARRE :

- Il conviendrait de modifier les teintes de la trame pour rendre le plan plus lisible,
- Toutes les servitudes ne peuvent pas être reportées sur le plan de zonage sous peine de limiter la lisibilité de celui-ci. Un plan de servitudes fait partie du dossier.
- Il est pertinent de revoir l'article 12 qui concerne le stationnement pour favoriser le développement de ce type de structures.

Réponse de la Commune

- La zone UL2 est présentée en marron foncé sur le plan. Même si cela reste lisible, il conviendrait effectivement d'éclaircir quelque peu la teinte.
- Toutes les servitudes ne peuvent être reprises sur le plan de zonage, au risque d'en troubler la lisibilité. Pour les références aux cartes réglementaires des Plans de Prévention, il semble inopportun de la ajouter car elles sont déjà largement connues (chaque propriétaire en est informé lors d'un achat), et les cartes sont accessibles dans

les éléments annexés au PLU.

Il pourrait en revanche effectivement être utile d'ajouter un élément au plan de zonage, à savoir le périmètre de mixité sociale où est rendue obligatoire un certain pourcentage de logements sociaux. Cette information qui apparaissait sous la forme d'un liseré bleu entourant les zones U (sauf certaines UL) a disparu dans la dernière mouture du plan de zonage ; il convient de le refaire figurer.

- La remarque relative à l'article 12 paraît tout à fait pertinente. Pour les zones concernées (UO, UT, 1AU/2AU), la Commune souhaite intégrer une norme de stationnement pour les foyers-logements. Elle prévoirait 1 place de stationnement pour 4 chambres pour les structures d'accueil de personnes âgées/dépendantes, et d'une place pour 2 chambres pour les résidences étudiantes.

Eclaircir la teinte de la zone UL2 et ajouter le périmètre de mixité sociale sur le plan de zonage. Modification de l'article 12 dans certains secteurs pour faciliter l'accueil d'une structure type ehpad, résidence sénior ou étudiante.

D.16 Observation de Madame Laure DONIOL reçue par mail en date du mercredi 18 Mars 2020.

Observation



L'observation concerne l'article UO6 et s'appuie sur la parcelle AM 522.

Rédaction proposée :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques. Toutefois, lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8 m minimum de l'axe de la voie.

Sur la rue Cornilliot, une implantation en retrait peut-être autorisée afin de créer un espace vert entre la construction et le domaine public.

Cela permettrait :

- De conserver des espaces verts interstitiels entre la voie et les futures constructions garant d'une meilleure qualité de vie pour les futurs habitants et de biodiversité,
- De reproduire le principe de clôtures existant (muret+grille) qui va être, de fait, supprimé par l'élargissement de la voie (Emplacement réservé N°5),

- De prendre en compte l'environnement bâti : aucune construction n'est implantée à l'alignement sur voie dans cette rue à l'heure actuelle.

Analyse du Commissaire Enquêteur

L'article 6 sur la zone UO est trop restrictif en ce qui concerne la Rue CORNILLIOT.

L'ajout de : « une implantation en retrait peut-être autorisée afin de créer un espace vert entre la construction et le domaine public », s'impose.

La Commune devra prendre en compte cette demande, et prévoir une adaptation ponctuelle de l'article 6 pour cette partie de la Rue CORNILLIOT.

Réponse de la Commune

Signalons que Mme DONIOL est architecte et travaille pour un promoteur qui porte un projet sur la parcelle AM 522 (cf annexe n°7)

La proposition de Mme DONIOL est de ne pas permettre l'implantation des bâtiments à l'alignement sur la Rue Cornilliot afin de respecter l'environnement bâti, et de pouvoir ménager un espace vert intersticiel.

C'est précisément la volonté de la Commune, et la raison de l'existence de l'emplacement réservé n° 15, qui va permettre de poursuivre les aménagements de voirie déjà réalisés autour de l'opération Kaufman&Broad située juste en aval. La Commune souhaite maîtriser toute cette bande intersticielle, avec un emplacement réservé très large de 7,5m permettant de déployer divers aménagements : élargir la voie dans le cadre de son passage en double sens, ménager du stationnement dans un secteur contraint, améliorer les espaces publics, trottoirs, déplacement doux... et également végétaliser une partie de cet espace.

Le maintien de l'élément végétal est important dans ce secteur situé en plein centre-ville mais encore assez vert, et étant appelé à se densifier fortement.

La Commune prend donc en compte cette remarque et va prévoir une adaptation ponctuelle de l'article 6 pour cette partie de la Rue Cornilliot en imposant outre l'emplacement réservé qui doit être maintenu, un recul imposé de 4m afin de créer un espace vert intersticiel entre les futurs bâtiments et l'espace public.

Les observations N° 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12 et 14 traitent en partie de :

l'OAP « **Bords de Marne** » et le remplacement de la zone d'activités par une zone naturelle.

Afin d'éviter une répétition, les observations ont été traitées ensemble et une seule réponse a été faite.

D.3 Observation de Monsieur DELAVAINÉ Alexandre écrite dans le registre déposé en mairie le jeudi 5 Mars 2020.

- 1) Certains documents dans le dossier sont dépassés, voir inexistant.
- 2) Les études eau potable et assainissement datent de 2016 et ne sont pas mises à jour.
La facture d'eau ne va-t-elle pas être augmentée du fait des nouvelles constructions ?
- 3) Impact sur les écoles et les impôts ?
- 4) Il n'y a pas d'étude précise et exhaustive de l'impact du projet sur le pont en « X ».
Comment est traité le problème de circulation dans le projet ?
- 5) Il faudrait améliorer les logements près de la gare, et en construire.
- 6) Une zone d'activité en bord de Marne serait préférable à la zone naturelle prévue.
- 7) Les services de l'état ont donné un avis défavorable au projet de la zone N sans activité en bord de Marne.
- 8) La SNCF est d'accord pour la construction, pourquoi ne pas l'envisager dans le projet ?

D.4 Observation de Monsieur LEMERCIER François écrite dans le registre déposé en mairie le jeudi 5 Mars 2020.

Les observations de Monsieur LEMERCIER portent sur le projet de la zone naturelle située en bord de Marne.

Cette zone est depuis 40 ans une zone d'installations d'activités économiques.
Son développement est rendu impossible par les refus de la commune qui gèle la zone depuis 2013.

Une des raisons serait que la zone est inondable.

Or les activités n'ont pas subi d'inondations lors des crues de 2018 et 1983.

Le PPRI ne mentionne pas de zone inondable sur ces terrains d'activité.

Trois propriétaires dont la SNCF, sont lésés par ce projet, et deux entreprises locales le sont particulièrement.

La commune doit abandonner ce projet qui ne semble pas cohérent avec l'article 51-24 du Code de l'Urbanisme et revenir au PLU de 2013.

Ces terrains pourraient, à la limite, être classés en zone 1AU qui permettrait la création de logements, et la poursuite des activités.

D.5 Observation de Monsieur KICHAT écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 10 Mars 2020.

Un permis de construire a été déposé le 28 Octobre 2019 pour 160 logements rue Cornillot.

Pourquoi tant de logements alors que des espaces sont disponibles autour de la gare.

La circulation sur le pont en X est très compliquée ainsi qu'autour de la mairie.

Le projet d'espace vert sur les bords de Marne sera source de délinquance. Il serait préférable de faire des commerces et des habitations.

D.6 Observation anonyme écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 10 Mars 2020.

Thorigny est une ville dortoir.

Rien n'est fait pour plus de commerce, une meilleure circulation, un meilleur accès à la gare, des logements et des commerces sur les bords de Marne.

D.9 Observation de Monsieur Alphonse DUBRULLE reçue par mail en date du vendredi 6 Mars 2020.

Sur le **secteur des bords de marne** un projet "d'éco-quartier" avait été apprécié par les habitants.

Pourquoi projeter une zone naturelle sans habitat ni activité commerciale.

Cela me paraît un non-sens pour plusieurs raisons :

- coûts de création et d'entretien sans recette,
- zone qui est idéale pour construire de l'habitat et des commerces source de revenus pour la commune.

De l'habitat à proximité de la gare de Thorigny limiterait les risques d'embouteillage dans ce quartier.

D.10 Observation de Monsieur Robert LEJEUNE reçue par mail en date du mercredi 11 Mars 2020.

Je vous apporte quelques propositions à votre enquête concernant les **bords de Marne** et spécialement la proposition de zone naturelle près de la gare de Thorigny.

Cette zone naturelle va favoriser l'attractivité de « zonards » et autres délinquants.

Il y a un espace vert tout au bout de cette zone vers Dampmart et les familles n'y viennent pas par peur de cet isolement.

En effet, la drogue est un fléau qui se répand surtout dans les zones non habitées laissant les seringues sur le sol comme il était de coutume au pied des 4 tours de l'autre côté de la Marne il y a quelques années.

Il nous faut de l'habitat et du commerce pour empêcher ce quartier de se ghettoïser et fournir aux citoyens-travailleurs la possibilité de se loger près de la gare, pouvoir aller à Paris en train.

Les terrains de la SNCF en bord de Marne, seraient disponibles pour la construction, ils ont écrit qu'ils étaient d'accord alors pourquoi la Ville bloque cette demande depuis longtemps et veut toujours l'empêcher ?

Beaucoup de personnes seraient plus intéressées de vivre à cet endroit plutôt que dans les

hauts de Thorigny car le bus ou la voiture sont nécessaires.

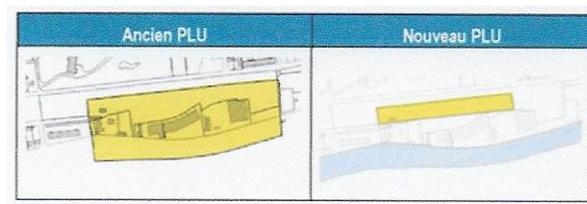
D.12 Observation de la CCI de Seine-et-Marne reçue par mail en date du Jeudi 12 Mars 2020.

Compte tenu :

- De l'avis de la préfecture qui préconise de construire des logements locatifs sociaux,
- De l'avis de la SNCF qui identifie des terrains du foncier public ferroviaire qui ont un potentiel de production de logements,

La CCI de Seine-et-Marne demande que la zone naturelle (N) des bords de Marne, soit classée en zone 1AUS.

D.14 Observation de Monsieur Bruno MOREAU de la société BIOPOST COFUNA reçue par mail en date du lundi 16 Mars 2020.



L'observation concerne la zone de l'OAP « Bords de Marne » et son classement en zone N pour une grande partie.

Monsieur MOREAU critique le classement en zone N avec comme principaux arguments :

- La zone est depuis plus de 40 ans une zone d'activité.
- Depuis des décennies cette zone n'a jamais été inondée.

[Analyse globale du Commissaire Enquêteur sur les observations N° 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12 et 14](#)

Huit observations portent sur l'OAP « **Bords de Marne** », les accès au site, les commerces, l'habitat, la zone 1AUs et le remplacement des activités par une zone N paysagère.

[Concernant les accès](#)

Je signale que le pont en X est sur la commune de POMPONNE, et que son aménagement devrait être traité dans une étude globale par la CAMG.

Des décisions ont été prises dans le cadre du PLU pour améliorer notablement la circulation.

Le déplacement du FRANPRIX libère de la place et permettra de revoir la voirie en dissociant les flux afin de faciliter les échanges et limiter les bouchons aux heures de pointe.

[Concernant les enjeux environnementaux](#)

Les bords de Marne et les épisodes d'inondation représentent des enjeux importants.

La commune a souhaité étendre la zone N et concentrer les constructions sur les terrains les moins exposés et les plus accessibles.

Si les sites d'activité présents sur la zone n'ont pas été impactés par les crues, les accès eux sont régulièrement inondés. Le Quai de Marne et la Rue d'Orgemont ont été fermés dernièrement pour cause d'inondation.

Concernant l'implantation de commerces

La desserte est compliquée.

Les commerces de LAGNY sont eux très développés.

De grands centres commerciaux comme BAY2 et CLAYE-SOUILLY sont proches.

Cependant, le PLU offre la possibilité de favoriser l'accessibilité et l'accueil de nouveaux commerces dans les coques rachetées par la commune.

Les locaux commerciaux existants ont interdiction d'être transformés en habitation dans le but de conserver les coques pour y installer d'autres commerces.

Concernant les accès à la gare

Des sentes publiques seront créées lors des programmes immobiliers récents et menant à la gare.

Un souterrain sera construit pour permettre de rejoindre la gare.

Les parcs-relais seront développés.

Concernant la délinquance sur la zone N

Le bâtiment public en son centre permettra d'assurer une vidéosurveillance comme à la gare.

Concernant la remise en état du site et la création de la zone N

La commune a été saisie le 17 Janvier 2020 par la Préfecture de Seine-et-Marne d'une demande de création d'un Système d'Information sur les sols (SIS) relatif au site de la Société COFUNA (sis 5-7 Quai de la Marne). Ce site a été identifié de longue date comme étant pollué aux hydrocarbures et aux métaux.

Je recommande à la commune de bien vouloir engager une étude de prospection à la pollution sur le site COFUNA et sur les sites limitrophes, comme le site PANIER et sur les emprises SNCF réseaux.

Maintien de la zone N

Compte tenu de la pollution du site et des inondations fréquentes des accès lors de fortes crues, le classement en zone N protège ce site de risques dont les conséquences pourraient

être graves.

La zone N permet d'implanter sans risques des espaces à vocation de loisirs.

Compte tenu des contraintes et des risques qui pèsent sur ce site, y développer des commerces et de l'habitat est irrecevable.

Opportunité de la zone 1AUs

Une zone AU est une zone à urbaniser dans un secteur à caractère naturel et destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Une zone 1 AU est une zone qui possède des équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate et donc qui est prête à être urbanisée.

La zone 1AUs possède bien les équipements nécessaires, mais compte tenu des risques qui grèvent ce site, notamment la pollution, ne permet pas son urbanisation.

En conséquence, je recommande :

Il serait souhaitable de classer la zone 1AUs en 2AU qui conditionne l'urbanisation à une modification ou à une révision du PLU lorsque le site aura été remis en état et dépollué.

Réponse de la Commune

De nombreuses remarques se sont concentrées sur le secteur des Bords de Marne, la commune souhaite répondre de façon précise sur certains points et propose ensuite une réponse globale.

Observation n°3 : M. DELAVAINÉ Alexandre

Certains documents datent de plusieurs années. Cela s'explique en partie par la durée de la procédure, mais aussi car certaines données ne sont pas régulièrement mises à jour. Il sera procédé à une mise à jour des éléments du diagnostic dans le futur dossier d'approbation. Quant aux documents inexistant, il eût été intéressant de dire lesquels...

Il n'y a pas d'impact sur la facture d'eau acquittée par les thorigniens, et qui n'a aucun lien avec le Plan Local d'Urbanisme et sa révision.

Concernant une étude précise sur l'impact du projet sur le pont en X, il convient de rappeler que cet ouvrage n'est pas situé sur la Commune, mais à Pomponne. C'est un enjeu largement intercommunal. Nous travaillons à l'amélioration continue de la circulation dans ce secteur et la révision du PLU propose notamment un nouvel emplacement réservé au niveau du Franprix afin de pouvoir travailler sur les flux en amont du Pont en X. L'idée est pouvoir dissocier les flux remontant vers la Rue de Claye afin de limiter l'accumulation de véhicules sur la Rue Poincaré. Cette refonte de l'entrée de ville a pour objectif de réduire la saturation de ce secteur aux heures de pointes.

Au-delà du travail mené à Thorigny, chaque Commune participe à cette réflexion plus globale dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre en cours par la CAMG. Il est évident que les difficultés d'accès, de circulation, de stationnement doivent trouver une solution à long-

terme par une requalification du pont en X, et toute réflexion sur un aménagement lourd dans le secteur devra attendre ce préalable.

Il faut effectivement améliorer les logements et en construire près de la Gare, c'est précisément les objectifs poursuivis par le PLU avec une constructibilité qui est maximum autour de la Gare.

Les Bords de Marne sont marqués par des enjeux environnementaux évidents et sont sujets à des épisodes d'inondation. La commune a donc souhaité étendre l'emprise des zones naturelles, et concentrer la constructibilité potentielle sur les terrains les plus abrités des risques naturels, et les plus faciles à rendre accessibles. L'avis défavorable des services de l'Etat ne conteste pas le principe du projet, mais porte sur l'absence d'étude sur la présomption de zones humides dans le secteur et sur une différence d'appréciation sur la consommation, jugée trop importante, d'espaces naturels.

- Observation n° 4 : M. LEMERCIER François

CF éléments fournis dans la réponse précédente. Si les zones d'activités n'ont pas été impactées par les inondations fortement, on ne peut dire qu'elles n'ont pas été impactées. Les sites d'activités sont surélevés, et donc en partie protégés. Mais ce n'est pas le cas des voies qui desservent cette zone. Le Quai de Marne et la Rue d'Orgemont sont régulièrement inondés et empêchent parfois l'accès à ces sites. Lors des pluies abondantes de janvier/février dernier, avec un niveau de la Marne bien inférieur à 2018, le Quai de Marne a été fermé temporairement.

- Observation n° 5 : M. KICHAT

Un permis de construire a effectivement été déposé mais le 29 novembre 2019 pour 166 logements Rue Cornilliot. Ce permis de construire a fait l'objet d'une décision de sursis à statuer en date du 20 décembre 2019. Il s'agit d'un projet d'initiative privé.

CF réponse à l'observation n°3 pour le pont en X.

Pour ce qui concerne la délinquance, nous obtenons généralement des avis contrastés puisque c'est souvent au contraire la construction de logements qui inquiète. Il est toujours difficile de se positionner sur ces questions très subjectives ; en tout état de cause, la création d'un espace naturel largement ouvert sur la Ville, accessible, et pourvu en son centre d'un bâtiment public permet d'assurer un principe de surveillance sur le secteur. Dans le cadre de l'aménagement final, il pourra être étudié des dispositifs complémentaires comme la vidéo-surveillance déjà déployée autour du pôle-gare.

- Observation n° 6 : anonyme

La commune mène une politique volontariste forte pour conserver les commerces existants et en accueillir de nouveaux. Il faut être conscient que la Commune n'est pas en situation favorable pour l'accueil de commerce pour de nombreux facteurs : Notre commune est enclavée et n'est pas traversée par des flux de circulation, de plus la commune est polarisée par le centre-ville de Lagny sur Marne et par les grands centres commerciaux périphériques

que sont la Val d'Europe, Bay2 ou bien encore Claye-Souilly. Au-delà, on peut le regretter, mais l'époque est à la réduction des magasins physiques, par le développement du commerce électronique et/ou par de nouvelles politiques commerciales décidées par les enseignes.

La Commune s'est fortement engagée en interdisant la transformation des locaux commerciaux existants en logements pour conserver des coques, en rachetant le cabinet médical de la Rue Gambetta pour éviter le départ des médecins, a essayé de négocier sans succès le maintien des agences bancaires, a acheté et aménagé le local pour permettre à la Poste de se maintenir sur la Commune, en achetant plusieurs locaux commerciaux au sein des programmes immobiliers récents afin de pouvoir à terme maîtriser les enseignes et étoffer l'offre commerciale.

Dans la révision du PLU, la pacification du centre-ville a pour but de favoriser son accessibilité et l'accueil à terme de nouveaux commerces au sein des coques rachetées.

Pour ce qui concerne l'accès à la Gare, la Commune a permis la création de plusieurs sentes publiques lors des programmes immobiliers récents (Bouygues, Kaufman& Broad) afin de réaliser de nouveaux accès doux pour mener à la Gare. Avec la mise en place des souterrains et le développement des parcs-relais, l'accessibilité à la Gare n'a jamais été meilleure quel que soit le mode de transport utilisé.

En effet, une étude environnementale approfondie doit être engagée par la Commune sur la question des zones humides dans ce secteur notamment, et pourra entraîner des évolutions de l'OAP.

- Observation n°9 : M. DUBRULLE Alphonse

L'habitat et surtout le commerce ne sont pas des sources réelles de revenus pour la Commune.

- Observation n°10 : M. LEJEUNE Robert

On a du mal à comprendre le sens réel de cette observation. Elle rejoint pour beaucoup la précédente et la n° 5. Ces personnes se plaignent que Thorigny est une ville-dortoir, frappée par la délinquance et la drogue. Et là où nous proposons un espace naturel et apaisé, avec équipements publics, ils souhaitent que l'on développe de l'habitat (et du commerce) de façon assez dense. Il faut fournir aux « citoyens-travailleurs » (on présuppose de cette formulation que ceux qui ne travaillent pas n'en sont donc pas...) la possibilité de se loger près de la Gare pour pouvoir aller sur Paris en train. C'est précisément le rôle qu'ont revêtues pendant des décennies les 4 tours construites et gérées par la Sablière et qui abritaient à la base des employés de la SNCF. Les propos paraissent donc assez contradictoires. M. LEJEUNE écrit que l'espace vert existant est délaissé des familles et offert aux délinquants avant de conclure que « beaucoup de personnes seraient plus intéressées de vivre à cet endroit »...

- Observation n° 12 : CCI de Seine et Marne

La CCI a fait partie des personnes publiques associées et a été à plusieurs reprises en situation d'émettre son avis sur le projet. Lors de l'avis reçu le 17 mai 2019, seules trois lignes concernaient l'OAP des Bords de Marne et la CCI nous demandait à l'époque uniquement « Afin de satisfaire aux besoins des activités économiques installées Quai de Marne, la CCI Seine-et-Marne encourage la Commune à offrir une meilleure visibilité sur l'avenir du site concerné par le projet d'aménagement de l'OAP Bords de Marne ; il conviendrait de donner des précisions sur les mesures d'accompagnement prévues pour la mutation du bâti économique existant ». La Commune avait alors répondu de la façon suivante : « La Commune souhaite maintenir le règlement tel quel. Des précisions seront toutefois ajoutées dans l'OAP et les justifications du projet : Remise en état du site, dépollution et vocation de loisirs, agrément- zone de préservation de la biodiversité en lien avec la problématique de zone de crue (débordement de la Marne) ».

L'initiative de cet avis assez différent de l'initial, et le fait de le justifier par l'avis d'autres structures comme la SNCF pose question.

- Observation n°14 : Bruno Moreau de la société BioPost Cofuna

Points déjà évoqués dans les réponses précédentes. Le choix de la réduction forte de la zone à urbaniser est conditionnée par de nombreux facteurs : difficulté d'accès/enclavement, risque naturel et d'inondation notamment des voies d'accès au site, volonté de maintenir un espace naturel et de loisirs en lien avec la Marne, appropriation du secteur par les habitants, et préservation d'une partie pour la biodiversité.... Etc.

Le site COFUNA est également concerné par une forte présomption de pollution, nous allons l'évoquer dans la réponse fond, globale à l'ensemble des points relatifs aux Bords de Marne et à l'OAP éponyme.

Ce secteur des Bords de Marne constitue un enjeu important, et c'était d'ailleurs l'un des motifs de la mise en révision du PLU. Le projet et notamment l'OAP telle que présentée dans la version d'arrêt proposée à l'enquête publique doit être reconsidéré à la lumière d'éléments récents.

Au cours de la consultation des personnes publiques associées, les avis émis par la DDT le 6 juin 2019, et par la MRAe le 19 juin 2019 ont mis l'accent sur la présence potentielle de zones humides sur l'ensemble du territoire communal et notamment au sein des deux secteurs initialement prévus à passer en 1AU, soit le secteur des Vallières, et celui des Bords de Marne.

Par ailleurs, le 17 janvier 2020, La Préfecture de Seine et Marne a saisi la Commune d'un projet de création d'un SIS (système d'information sur les sols) relatif à l'un des sites d'activité, en l'occurrence le site de la société COFUNA sis 5-7, Quai de Marne à Thorigny (cf annexe n°9). Ce projet de SIS est en lien avec la présence d'une importante pollution, notamment aux hydrocarbures et aux métaux. La Commune souhaiterait d'ailleurs profiter de la mise en place de ce SIS afin d'interroger la nature des sols pour les sites jouxtant

COFUNA, et notamment ceux de la société PANIER et des emprises SNCF réseaux.

Ces nouveaux éléments n'ont donc naturellement pas pu être intégrés dans le document proposé à l'enquête publique et qui a été arrêté en février 2019. Au vu des ces informations, il apparaît désormais inenvisageable de laisser ces secteurs en zone 1AU. Dans le même temps, la Commune mène la révision du PLU depuis près de 7 ans et souhaite pouvoir approuver le document dans les meilleurs délais, tout en prenant en compte ces éléments nouveaux.

La Commune propose donc de rebasculer les zones 1AUs et 1AU en zones 2AU pour le moment, et s'engage à repartir en révision dès approbation du présent projet de révision, afin de traiter ces deux secteurs en y effectuant les études nécessaires à la définition d'un projet d'aménagement qui prendra en compte l'existence ou non de zones humides, la présence et l'ampleur de la pollution du site, et de ré-interroger les transports et la circulation à la lumière des éléments les plus récents sur le Pont en X.

E. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions des articles L.123-9 et R.121-15 du Code de l'urbanisme, le projet de P.L.U. a été notifié à l'Etat et aux personnes publiques associées.

Les avis reçus sont les suivants:

ORGANISME	AVIS
Direction Départementale des territoires	Défavorable
MRAE	Défavorable
Chambre de commerces et de l'industrie	Défavorable
Commune de POMPONNE	Favorable
Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire	Favorable
Département de Seine-et-Marne	Favorable sous réserve
SNCF immobilière 77	Favorable
Chambre des Métiers et de l'Industrie	Favorable
SITCOM	Favorable
Eau de Paris	Favorable
Région Ile-de-France	Favorable sous réserve

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE THORIGNY-SUR-MARNE

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Lundi 17 Février 2020 au Mercredi 18 Mars 2020)

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

A. PRESENTATION DU PROJET

L'enquête a pour objet la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de THORIGNY-SUR-MARNE prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Juin 2013 et arrêté par la commune le 20 Janvier 2020.

La commune de Thorigny-sur-Marne se situe dans la partie Nord-Ouest du département de la Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de MEAUX et est chef-lieu de canton de 16 communes.

PARIS est situé à 28 km et LAGNY-SUR-MARNE est limitrophe.

Cet emplacement stratégique est dynamisé par le pôle de l'aéroport Paris Charles-De-Gaulle situé à environ 30 km au Nord.

La commune est située en bordure de la Ville Nouvelle de Marne-la-vallée et de son secteur III qui comprend une urbanisation assez dense mais qui conserve toutefois de nombreux espaces agricoles.

La commune de THORIGNY-SUR-MARNE appartient à la **Communauté d'Agglomération de MARNE et GONDOIRE (CAMG)** qui regroupe 22 communes pour 100 000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 516 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne des communes du département qui est de 1150 hectares et à la moyenne nationale qui est de 1500 hectares.

La commune comptait 10 154 habitants en 2017.

L'urbanisation sur la commune couvre plus de la moitié de la surface (52 %).

Les espaces agricoles occupent 107 hectares soit environ 21 % du territoire communal.

Les zones naturelles, offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 127 hectares (Zone N), soit environ 25 % du territoire communal.

Le boisement le plus important est le site remarquable de la **Forêt Régionale des Vallières**.

La commune est impactée par l'omniprésence de l'eau.

Entouré de la Marne, le territoire surplombe en grande partie cet élément.

La pointe du plateau est traversée par l'aqueduc de la Dhuis qui marque la limite des bassins versants.

Le site Natura 2000 FR1112003 des "Boucles de la Marne" est en partie situé sur le territoire communal.

La commune est desservie par la gare SNCF de **Lagny-Thorigny-Pomponne** qui assure la liaison vers Paris avec des trains semi directs, et permet de rejoindre Paris en moins de 30 minutes.

B. CONDITIONS DE L'ENQUETE

Un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de THORIGNY-SUR-MARNE pendant trente- un jours consécutifs, du Lundi 17 Février 2020 au Mercredi 18 Mars 2020 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, malgré la période pandémique.

Le dossier mis à la disposition du public était complet.

Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la commune:

[http:// www.thorigny.fr/](http://www.thorigny.fr/)

La Commune de THORIGNY-SUR-MARNE a répondu à toutes mes demandes d'informations, ainsi qu'aux observations consignées dans mon procès-verbal de fin d'enquête.

J'ai reçu le public en mairie les :

- Lundi 17 Février 2020 de 9h00 à 12h00,
- Samedi 29 Février 2020 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 9 Mars 2020 de 14h00 à 17h00.

A la demande du Tribunal Administratif, la dernière permanence en date du 18 Mars 2020 a été annulée pour cause de pandémie et donc de confinement.

C. CONCLUSIONS

La participation du public lors de mes trois permanences tenues en mairie a été continue, mais peu importante. Une explication à cette faible participation est que les habitants ont eu beaucoup de réponses à leurs interrogations lors de la concertation.

La situation pandémique et le confinement qui a imposé l'annulation de la quatrième et dernière permanence, a peut-être un peu freiné le public en ce qui concerne la consultation du dossier en mairie.

Cependant je note que les observations inscrites sur le site dédié sont relativement nombreuses.

Il ressort de cette enquête publique que 16 personnes ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation et qui concerne uniquement la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 7 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 9 observations ont été reçues par voie électronique.

Soit un total de 16 observations.

Une observation de l'Association RENARD est arrivée par mail en dehors du délai mentionné dans l'arrêté municipal N° 2020/1009 en date du 12 Février 2019 de la commune de THORIGNY-SUR-MARNE et qui prévoit dans son article 7:

« L'enquête sera close le 18 Mars 2020 à 17h00 ».

En conséquence, cette observation n'a pas été prise en compte.

D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET

D.1 ENJEUX ET PROBLEMATIQUES COMMUNALES

Les principaux enjeux et problématiques de la commune sont les suivants :

- Maintenir le rythme de croissance de la population en ouvrant des terrains à l'urbanisation, adaptés aux capacités et aux besoins de la commune,
- Conforter l'attractivité économique par le développement des commerces, des transports, et la facilitation des circulations et des déplacements,
- Préserver l'environnement et le cadre bâti,
- Tenir compte des risques dus à la présence d'anciennes carrières de gypse et de calcaire,
- Tenir compte des risques inondation dus à la présence de la Marne,
- Préserver le patrimoine bâti.

Le diagnostic de l'état initial

- La population en 2015 était de 9231 habitants.
- Les possibilités de création de logements sur la commune à l'horizon 2025 sont de 1705 soit une augmentation de la population de 3269 habitants et qui porte la population à 12 500 habitants à l'horizon 2025.
- Les espaces agricoles de cultures monospécifiques en « openfield » occupent une grande partie du territoire communal qui est aujourd'hui exploité par les agriculteurs du secteur de la commune. Ces espaces s'étendent sur 107 hectares (Zone A), soit environ 21 % du territoire communal.

- Les zones naturelles, équipées ou non, offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 127 hectares (Zone N), soit environ 25 % du territoire communal.
Les boisements sont essentiellement situés au nord de la commune.
Le boisement le plus important est le site remarquable de la **Forêt régionale des Vallières**.
- La commune de Thorigny-sur-Marne est particulièrement concernée par le risque inondation: 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.
- Thorigny-sur-Marne est concernée par un **Plan de Prévention des Risques naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT)** datant du 30 août 2013, et par un autre PPRMT prescrit en 2001.
- La commune est traversée par la **D 418** du nord au sud. Elle permet de rejoindre Claye-Souilly situé à 10 km au nord et Lagny-sur-Marne qui est limitrophe à la commune au sud.
- **La D 105b** contourne la commune par l'est et elle permet de rejoindre l'autoroute A 104 à l'ouest.
- Ces deux axes engendrent des difficultés de circulation au niveau du pont en « X ».
- La commune est desservie par la gare SNCF de **Lagny-Thorigny-Pomponne** qui assure la liaison vers Paris avec des trains semi directs qui arrivent à la gare de l'Est.
- La pointe du plateau est traversée par **l'aqueduc de la Dhuis** qui marque la limite des bassins versants.
- Le **site Natura 2000 FR1112003 des "Boucles de la Marne"** est en partie situé sur le territoire communal.

D.2 TRADUCTION DE CES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DANS LE PROJET DE PLU

Concernant l'habitat

La commune souhaite ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces actuellement classés en zones naturelles ou agricoles.

Le projet s'attache à ne tenir compte que des espaces pressentis dans le PLU en vigueur comme étant mobilisables.

Zone	Nb Logements	Nb Habitants
2AU Nord (1 AUn)	150	
2AU Bords de Marne (1 AUs)	350	
Ilôt Sauvières	45	
Ilôt Cofane	80	
PC connus fin 2019	400	
PC approuvés et pas encore réalisés	680	
TOTAL	1705	3269
Nombre d'habitants en 2015		9231
Nombre d'habitants en 2025		12 500

La production de logements sur ces zones est estimée à 1705 soit 3269 habitants.

Sachant que la population s'élevait à 9231 habitants en 2015, l'objectif est de :

12 500 habitants en 2025.

Concernant le développement économique

Le zonage et le règlement de la zone UX garantissent le développement des activités économiques au nord du territoire.

L'ensemble des zones urbaines autorisent la création d'un tissu économique plus ou moins dense qui permet la création d'emplois sur le territoire de la commune.

L'article 15 du règlement de la zone UX garantit la performance énergétique des constructions.

L'OAP « **entrée de ville** » propose la création d'un équipement à proximité de la gare regroupant : stationnement, commerces, services et logements.

L'OAP « **1AU Nord** » prévoit l'implantation de nouvelles activités, en lien avec celles des zones UX au Nord et à l'Ouest. Cette implantation permet le renforcement de la centralité commerciale du Nord de la commune.

Je considère que le PLU, contient dans son plan de zonage et son règlement, toutes les mesures qui permettent le développement et le maintien des activités économiques et commerciales à l'échelle de la commune.

Concernant les transports, les circulations et les déplacements

L'OAP « **entrée de ville** » prend la mesure des problèmes de circulation à Thorigny-sur-Marne, notamment vers les communes voisines et vers le pont en X. Celle-ci envisage une fluidification du trafic par un réaménagement de la voirie mais également la possibilité de création d'une passerelle piétonne qui traverserait la voie ferrée. Il est également question de favoriser le report modal dans ce secteur par la création d'un parc relais de stationnement, afin de favoriser l'interconnexion avec la gare.

Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés, le PLU fixe des exigences en matière de stationnement et élargit également des cheminements piétons par l'utilisation d'emplacements réservés.

L'accessibilité aux équipements et aux différents quartiers de la commune par les modes de déplacement doux (piétons et deux-roues) est favorisé par le PLU.

Le développement du pôle gare, encadre et améliore les reports modaux, améliore le réseau de bus, et participe à la réflexion d'une ligne de transport en commun structurante Nord/Sud à l'échelle supra communale.

Pour répondre aux objectifs, j'ai noté dans le projet de PLU, les mesures suivantes :

- Dans le règlement il est noté que les nouvelles dessertes par des voies publiques ou privées devront permettre le passage des véhicules incendie et de secours,

- Les constructions devront être en recul de 8mètres ou 6mètres selon les zones pour permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle,
- Apaiser la circulation automobile en ville par l'aménagement d'une entrée de ville qualitative.

La commune bénéficie de la présence de la gare SNCF de Lagny-Thorigny-Pomponne qui assure la liaison vers Paris avec des trains semi directs, en rejoignant la gare de l'Est en moins de 30 minutes.

Cependant Il convient de conforter l'offre de transport collectif.

Les mesures contenues dans le règlement concernant la voirie permettent une amélioration de la circulation et contribuent à l'amélioration des conditions de stationnement sur la commune.

Concernant les équipements publics

Le règlement des différentes zones laisse des marges de manœuvre suffisantes aux équipements publics et d'intérêt général afin qu'ils puissent se développer ou s'implanter en fonction des besoins relevés sur chaque zone.

Des emplacements réservés sont prévus afin de réaliser plusieurs équipements publics ou d'intérêt général.

Les orientations d'aménagement et de programmation envisagent l'implantation ou l'agrandissement de plusieurs équipements publics ou d'intérêt général.

- L'OAP « **Centre Ville** » permet la restructuration du groupe scolaire Gambetta – Clémenceau,
- L'OAP « **Bords de Marne** » prévoit la restructuration d'une friche en espace culturel ainsi que la conservation d'un hangar qui permettra d'accueillir un équipement de loisirs,
- L'OAP « **197 rue de Claye** » propose la construction d'un nouvel équipement scolaire.

Le PLU prévoit aussi la création d'une zone Ne pour permettre l'installation d'équipements de loisirs au sein des constructions existantes.

Les espaces publics existants doivent être développés pour répondre à la situation existante et répondre au développement de la commune.

Concernant la protection des espaces naturels

La commune de THORIGNY-SUR-MARNE possède un cadre environnemental et paysager remarquable et préservé.

Les zones naturelles que sont les espaces ouverts non cultivés et les espaces boisés, intègrent la zone naturelle du PLU (Zone N). Elles offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique.

Les OAP des zones 1AU présentent des lisières paysagères lorsqu'elles sont contiguës à des zones naturelles ou agricoles.

L'aqueduc de la Dhuis est valorisé par la mise en place de deux secteurs particuliers, NDa en zone agricole et NDu en zone urbaine.

Une lisière non constructible de 50m est instaurée autour des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Le boisement le plus important est le site remarquable de la **Forêt régionale des Vallières** qui se situe au nord de la commune et est situé en **Espace Boisé Classé au PLU**.

Les zones naturelles sont une image marquante de la commune, et il convient donc de les préserver.

Le règlement de la zone naturelle est garant de la préservation de la trame verte et bleue.

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) permet de garantir la vocation boisée de ces espaces, permet leur préservation et assure les continuités écologiques.

Je considère que les dispositions du PLU permettent la préservation des zones naturelles de la commune.

Concernant la protection des zones agricoles

Les zones agricoles occupent donc à elles seules 107 hectares soit 21 % de la surface totale de la commune.

Afin d'assurer la protection de ces zones, le PLU contient les dispositions suivantes :

- Classement en zone A des terrains agricoles où seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées,
- Préservation des terres agricoles en privilégiant le développement urbain sur les zones existantes.

Je considère que le PLU, avec son plan de zonage et les articles de son règlement, assure la protection des zones agricoles.

Le SDAURIF autorise une extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé de référence.

L'emprise de l'espace urbanisé est estimé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France à 238.75 hectares.

Le potentiel d'extension offert par le SDAURIF est donc de : $238.75 \times 0.05 = 11.17$ hectares.

La consommation d'espace au projet est de :

- Zone 1 AUn 9.2 hectares

- Zone 1AUs 1.0 hectare
Total : 10.2 hectares.

La consommation d'espace agricole est donc compatible avec les prescriptions du SDAURIF.

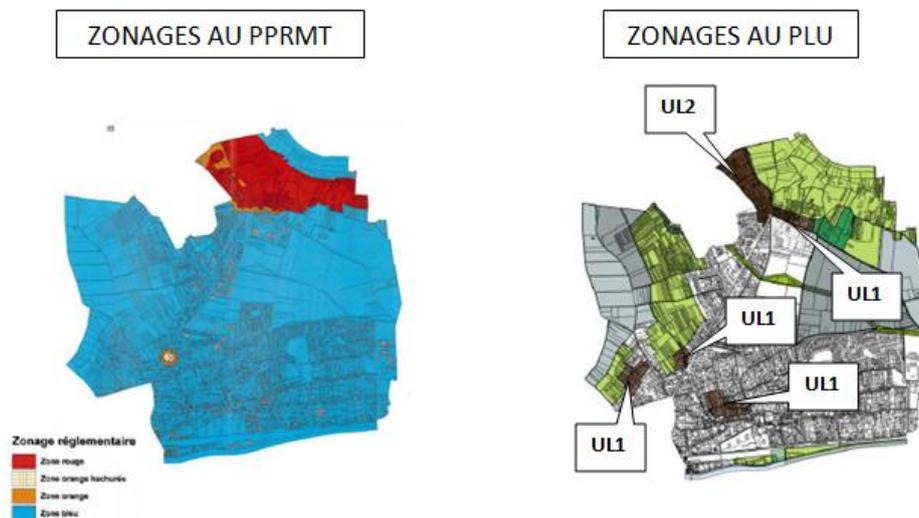
Concernant les risques de mouvements de terrain

Préambule

Thorigny-sur-Marne est concernée par un **Plan de Prévention des Risques naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT)** datant du 30 août 2013, et par un autre **PPRMT** prescrit en 2001.

Le **PPRMT** est lié à la présence de carrières souterraines de gypse et de calcaire, fragilisant le sol et engendrant des affaissements de terrain, voire des effondrements.

Le plan de zonage du PPRMT nous montre que l'ensemble de la commune est concerné.



Mesures prises au PLU

La zone rouge est très fortement exposée à des risques de fontis et/ou d'effondrement généralisé de grande ampleur.

Le coteau de la forêt des Vallières, présente dans sa partie inférieure, des formations de colluvions polygéniques. D'importantes carrières de gypse et d'albâtre ont été exploitées dans les calcaires de bartonien supérieur.

Au plan de zonage, la zone rouge est classée en zone N, UL1 et UL2.

Le règlement offre des possibilités de constructions extrêmement limitées et soumises à des exigences architecturales et à la gestion de l'eau.

La zone orange est moins exposée, mais un risque d'affaissement existe. Toute construction nouvelle est autorisée, mais soumise aux mêmes exigences qu'en zone rouge.

La zone bleue est modérément exposée à un risque de tassement. Toute construction nouvelle est autorisée, mais également soumise à des exigences cependant moins strictes

que dans les autres zones.

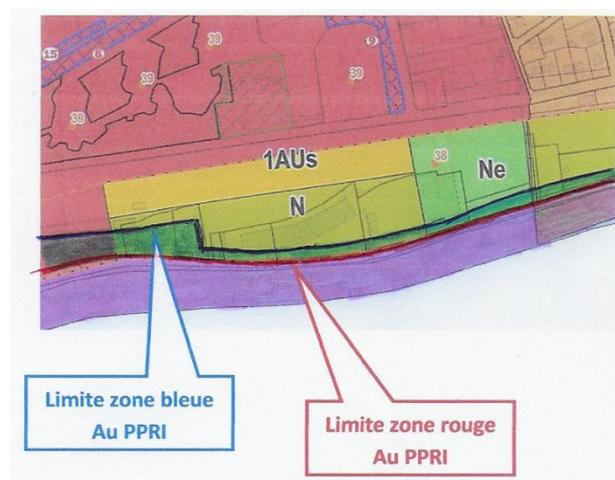
Les zones potentiellement à risques sont classées en zone UL1 avec des contraintes importantes vis-à-vis des constructions nouvelles.

Concernant le risque inondation

Préambule

La commune de Thorigny-sur-Marne est particulièrement concernée par le risque inondation.

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.



La zone 1AUs est relativement éloignée de la limite de la zone rouge d'aléa très fort du PPRI, et est également située en dehors de la zone bleue d'aléa faible à moyen.

Le PPRI 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 des constructions,
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Mesures prises au PLU

- La zone 1AUs a été choisie en dehors de la zone rouge et de la zone bleue,
- Sont interdites au PLU, les occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Concernant la préservation du patrimoine bâti

La protection du patrimoine bâti constitue l'un des éléments forts du PLU.

Cette orientation s'est traduite par la protection de certains éléments de patrimoine ancien et moderne par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La commune a approfondi sa connaissance du patrimoine, et a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur intérêt historique.

Les dispositions particulières applicables à ces éléments sont décrites dans le rapport de présentation et le règlement.

L'inscription de ces constructions représentées sur le plan d'ensemble et sur les photos contenus dans le dossier, sont préservées par le règlement en ce qui concerne leurs formes, leurs volumes, leurs ouvertures et leur hauteur, et d'assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable de la commune.

Concernant le zonage

Le plan de zonage traduit graphiquement les orientations du PADD et des OAP.

Apparaissent sur ce plan de zonage le découpage de la commune en zones, et aussi d'autres éléments provenant des différentes orientations.

Les différentes zones

Les zones d'urbanisation

- Zone UT : Habitat individuel, intermédiaire et collectif,
- Zone UP : Pavillonnaire plus récent,
- Zone UPc : Ancien secteur industriel,
- Zone UPs : Remembrement urbain,
- Zone UO : Zone urbaine centrale,
- Zone UOm : Zone urbaine mixte,
- Zone UX : Zone à vocation d'activités,
- Zone UL : Zones à risques PPRMT.

L'ensemble de ces zones couvrent 263 hectares et représentent 52 % du territoire communal.

Recommandation :

Je recommande, afin d'éviter l'ambiguïté entre zones UL1, UL2 et articles du règlement UL1 et UL2, de renommer les zones ULa et ULb.

Les zones agricoles

- Zone A: Parcelles dédiées à l'agriculture,
- Zone Ap : Zone agricole où les constructions sont interdites.

L'ensemble de ces zones couvrent 107 hectares et représentent 21 % du territoire communal.

Les zones naturelles

- Zone N : Zones repérées pour la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Zone Nda : Aqueduc de la Dhuis,
- Zone Ndu : Passage de la Dhuis en zone urbaine,
- Zone Nc : Camping,
- Zone Ne : Hangar transformé en équipement.

L'ensemble de ces zones couvrent 127 hectares et représentent 25 % du territoire communal.

Les zones d'urbanisation future

- Zone 1AU: Zone de logements, d'activités, d'équipements publics, située au nord de la commune,
- Zone 1AUs : Zone de logements, d'activités, d'équipements publics, située au sud de la commune,

L'ensemble de ces zones couvrent 10 hectares et représentent 2 % du territoire communal.

Concernant la zone N de l'OAP « Bords de Marne »

Sur ce site la commune a été saisie le 17 Janvier 2020 par la Préfecture de Seine-et-Marne d'une demande de création d'un **Système d'Information sur les sols (SIS)** relatif au site de la Société COFUNA (sis 5-7 Quai de la Marne). Ce site a été identifié de longue date comme étant pollué aux hydrocarbures et aux métaux.

Je recommande à la commune de bien vouloir engager une étude de prospection à la pollution sur le site COFUNA et sur les sites limitrophes, comme le site PANIER et sur les emprises SNCF réseaux.

Compte tenu de la pollution du site et des inondations fréquentes des accès lors de fortes crues, le classement en zone N protège ce site de risques dont les conséquences pourraient être graves.

La zone N permet d'implanter sans risques des espaces à vocation de loisirs.

Développer des commerces et de l'habitat sur ce site est irrecevable.

Concernant la zone 1AUs de l'OAP « Bords de Marne »

Une zone AU est une zone à urbaniser dans un secteur à caractère naturel et destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Une zone 1 AU est une zone qui possède des équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate et donc qui est prête à être urbanisée.

La zone 1AU possède bien les équipements nécessaires, mais compte tenu des risques qui grèvent ce site, notamment la pollution, elle ne permet pas son urbanisation en l'état.

En conséquence, je recommande :

Il serait souhaitable de classer la zone 1 AU en 2AU qui conditionne l'urbanisation à une modification ou à une révision du PLU lorsque le site aura été remis en état et dépollué.

Concernant la zone UL1 sur le secteur « Les TUILLIERS »

Classement au PPRMT de 1997

La zone des THUILLIERS est classée en zone orange.

La zone orange est fortement exposée à :

- Risque d'effondrement dus à des cavités dans le gypse.
- Risque d'affaissement dans des zones de désordres observés dans le calcaire de Brie, dus à la présence d'anciennes marnières.

Classement au PPRMT de 2013

La zone des THUILLIERS est classée en zone bleue. Cependant j'estime qu'il n'a pas été prouvé que les risques étaient moins importants en 2013 qu'en 1997.

C'est une zone modérément exposée dans des secteurs de gypse et de calcaire où des dissolutions sont possibles.

Zonage au PLU en vigueur

La zone est classée en UL1, qui est une zone d'urbanisation ancienne, dont l'évolution doit être limitée du fait de la présence de risques forts.

Zonage au projet de PLU

Le secteur des THUILLIERS est classé en zone UL1.

Je constate que la délimitation de la zone n'a pas changé par rapport au PLU en vigueur.

Toponymie du secteur

La toponymie est le reflet de l'histoire. Les noms des lieudits, des chemins, évoquent les activités que les habitants y exerçaient.

En ce qui concerne le secteur on relève les noms de lieudits « Les Thuilliers », « Chemin des Thuilliers », « Le Four ». La présomption est donc forte de la présence d'une carrière de marno-calcaire pour exploiter l'argile qui devait servir à la confection de « tuiles » dans une fabrique

sise au lieudit « Le Four ».

Les réseaux

Les accès routiers sont insuffisants et ne permettent pas sur l'ensemble de la zone un accès aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Le secteur est très peu pourvu en réseaux et ne dispose pas, par exemple, de réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Conclusion du commissaire enquêteur

Au vu du zonage « orange » au PPRMT de 1997, au zonage « Bleu » au PPRMT de 2013, au classement en zone UL1 au PLU en vigueur, de la toponymie du secteur qui est une présomption de la présence de carrière, et compte tenu des risques d'effondrements et d'affaissements, et de l'insuffisance des réseaux:

Je recommande de classer la zone des THUILLIERS en zone N.

Autres éléments figurant sur le plan de zonage

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par une trame constituée de cercles verts,
- Le patrimoine bâti remarquable,
- Les emplacements réservés,
- Les jardins à préserver,
- Les parcs,
- Les alignements d'arbres à préserver,
- La lisière de 50 m autour des massifs boisés,
- La Marne,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le document graphique du présent projet de PLU, à l'échelle du 1/3500 est très lisible et permet au commissaire enquêteur et aux habitants de bien s'intégrer du projet.

Ce plan est également consultable sur le site dédié à l'enquête, et offre la possibilité de « zoomer » pour avoir plus de détails sur une zone particulière.

Je considère que le plan de zonage traduit parfaitement les orientations du PADD et des OAP.

Concernant le règlement

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes.

Il favorise la mixité fonctionnelle sur certaines zones en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il vise à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement vise à respecter une certaine harmonie et à conserver un front bâti continu dense.

Le recul imposé permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction.

La bande de constructibilité de 30 mètres par rapport aux voies d'accès permet de préserver des cœurs d'ilots verts, et d'éviter la multiplication des constructions en drapeau.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Concernant le stationnement, le règlement permet de limiter les problèmes de manque de places.

Equipement réseau

Le règlement anticipe la desserte du territoire par le haut débit.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle des zones.

Concernant le règlement de la zone UL

Pour le « **chapeau de zone** » UL, je recommande de reprendre le texte du PLU actuel.

Recommandation :

« 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, de la présence de risques forts et/ou d'une insuffisance de réseaux notamment routiers »

Et j'observe que :

- Le dossier présenté par la commune est complet,
- Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées dans des délais réglementaires,
- L'enquête s'est déroulée pendant trente- un jours consécutifs, du Lundi 17 Février 2020 au Mercredi 18 Mars 2020 aux jours et heures d'ouverture de la Commune.

- La participation du public lors de mes trois permanences a été continue mais peu importante. Une explication est la situation pandémique que connaît le pays.

Cependant je constate que le public a consigné ses observations sur le site informatique dédié d'une manière satisfaisante et relativement importante.

Il ressort de cette enquête publique que 16 personnes ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation et qui concerne uniquement la révision du PLU de la Commune de THORIGNY-SUR-MARNE.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 7 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 9 observations ont été reçues par voie électronique.

Soit un total de 16 observations.

- L'affichage administratif obligatoire pour l'information du public à la Mairie est réglementaire et a dûment été constaté par mes soins.
- Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet :

www.thorigny.fr/

- La publication dans la presse a été faite dans deux journaux, LE PARISIEN et LA MARNE, et les délais ont été respectés (quinze jours avant le début de l'enquête et répétée dans les huit premiers jours de l'enquête).
- Le public a pu accéder à l'ensemble du dossier à la mairie de THORIGNY-SUR-MARNE, et a pu consigner ses observations dans le registre d'enquête mis à sa disposition.
- Le public a pu me rencontrer lors de mes trois permanences.
- Les termes de l'arrêté pris par la Commune ont été respectés.
- Je n'ai eu à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.
- L'étude du dossier que j'ai présentée dans le rapport, ne révèle pas d'incohérences, ni d'anomalies et je considère donc le projet parfaitement recevable.
- Les orientations générales retenues par la commune dans le projet de PLU, dans son PADD, dans ses OAP, correspondent aux principes généraux du développement durable prévus dans le Code de l'Urbanisme, et en particulier la préservation des espaces naturels et paysagers.

- Les choix retenus dans le projet correspondent à l'intérêt général des habitants.

En conclusion :

- Au vu de la procédure et du dossier d'enquête,
- Après consultation et analyse du dossier,
- Après visite des sites concernés,
- Après réception du public au cours de mes permanences,
- Compte tenu de toutes les observations détaillées et analysées par mes soins dans le rapport,

J'émet un AVIS FAVORABLE

**A la révision du Plan Local d'Urbanisme
De la commune de THORIGNY-SUR-MARNE
Et soumis à la présente enquête,**

A Meaux, le Mercredi 15 Avril 2020



Alain LEGOUHY
Le commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE THORIGNY-SUR-MARNE

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Lundi 17 Février 2020 au Mercredi 18 Mars 2020)

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES



Alain LEGOUHY
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1. Arrêté N° 2020-1009 en date du 20/01/2020
2. Désignation du Tribunal Administratif
3. Certificat d'affichage et de publication
4. Délibération de la Commune prescrivant le PLU en date du 6 Juin 2013

1. ARRETE N° 2020/1009 du 20/01/2020

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
VILLE DE THORIGNY-SUR-MARNE
BP 9
77404 THORIGNY SUR MARNE CEDEX
Courriel : mairie@thorigny.fr
Site : www.thorigny.fr
SERVICE URBANISME
13, RUE LOUIS MARTIN
☎ : 01.60.31.56.41 📠 : 01.64.02.33.42

Arrêté n° 2020/1009 du 20/01/2020

**PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE THORIGNY SUR MARNE**



Le Maire de la commune de THORIGNY SUR MARNE,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19 ;
VU le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2019 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme ;
VU la décision en date du 19 septembre 2019 du Président du Tribunal Administratif de Melun portant nomination d'un Commissaire-enquêteur ;
VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique du 17 février 2020 au 18 mars 2020 soit pendant 31 jours, sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Article 2 : A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Article 3 : M. Alain LEGOUHY a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le vice-président du tribunal administratif.

Article 4 : Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur seront déposés au Guichet Unique de la Mairie de THORIGNY SUR MARNE sis 1 Rue du Moustier, pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture (à savoir le lundi de 13h30 à 18h30, les mardi et jeudi de 07h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le mercredi de 08h30 à 17h30, le vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h30 et le samedi de 08h30 à 12h30). Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- Sur le registre d'enquête au format papier au Guichet Unique de la Mairie de Thorigny sur Marne,
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : plu@thorigny.fr
- Par voie postale à l'attention du Commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie :
Mairie de Thorigny sur Marne - 1, Rue Gambetta - BP 9 - 77400 THORIGNY SUR MARNE.

Article 5 : Le Commissaire-enquêteur recevra les intéressés les :

- Lundi 17/02/2020 de 9h00 à 12h00
- Samedi 29/02/2020 de 9h00 à 12h00
- Lundi 09/03/2020 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 18/03/2020 de 14h00 à 17h00

1 sur 2

Article 6 : Un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux journaux suivants :

- La Marne édition de Seine-et-Marne
- Le Parisien édition de Seine-et-Marne

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en Mairie dans tous les emplacements situés dans la commune et permettant la plus large information du public.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en Mairie.

Un exemplaire des journaux dans lesquels devra être publié l'avis sera annexé au dossier soumis à enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la seconde insertion

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.

Le registre dématérialisé sera clos par la Mairie de THORIGNY SUR MARNE et l'adresse courriel ne sera plus disponible.

Les observations recueillies sur ces deux supports seront mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Dans un délai de huit jours, le Commissaire-enquêteur rencontrera Monsieur le Maire de THORIGNY SUR MARNE et lui communiquera un procès-verbal de synthèse des observations en l'invitant à produire dans un délai maximum de quinze jours ses observations éventuelles.

Le Commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de THORIGNY SUR MARNE le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

L'enquête publique sera close le 18 mars 2020 à 17h00.

Article 8 : Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de MEAUX, ainsi qu'à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Le rapport du Commissaire-enquêteur sera tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 9 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

Monsieur le Commissaire-enquêteur,
Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Meaux.

Le 20 janvier 2020,
Le Maire,



Thibaud GUILLEMET

2. DESIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU **TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN**

19/09/2019

N° E19000142 /77 **LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF**

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 14/09/2019, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Thorigny-sur-Marne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de Thorigny-sur-Marne ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

Vu la décision en date du 1^{er} octobre 2015, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame MULLIÉ, vice-présidente du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Alain LEGOUHY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Thorigny-sur-Marne et à Monsieur Alain LEGOUHY.

Fait à Melun, le 19/09/2019.

La vice-présidente déléguée,


N. MULLIÉ

3. CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

REPUBLICQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE THORIGNY-SUR-MARNE
Boite Postale n° 9
77404 THORIGNY-SUR-MARNE CEDEX
☎ : 01 60 07 89 89 ☎ : 01 60 07 43 61
Courriel : mairie@thorigny.fr
Site : www.thorigny.fr
SERVICE URBANISME
13, rue Louis Martin
☎ : 01.60.31.56.41 ☎ : 01.64.02.33.42

Thorigny, le 1^{er} avril 2020



MARNEetGONDOIRE
communauté d'agglomération

Nos réf. : 2020/36/TG/HG/LT
Objet : Certificat d'affichage et de publications – Enquête Publique relative à la révision du PLU.

- CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATIONS -

Je soussigné Monsieur GUILLEMET Thibaud, Maire de la Commune de Thorigny sur Marne atteste que :

- **L'arrêté prescrivait l'enquête publique relative à la révision du PLU, arrêté n°2020/1009 du 20 janvier 2020 :**
 - ✓ a été affiché du 27 janvier 2020 au 19 mars 2020
- **L'avis d'enquête publique relatif à la révision du PLU, prescrit par l'arrêté n° 2020/1009 du 20 janvier 2020 :**
 - ✓ a été affiché du 1^{er} février au 19 mars 2020,
 - ✓ a été publié sur le site internet de la commune du 3 février 2020 au 19 mars 2020,
 - ✓ a été publié dans les journaux départementaux, La Parisien le 3 février 2020 et La Marne le 5 février 2020,
 - ✓ les deuxièmes publications dans les 8 premiers jours de l'enquête publique ayant été faites dans deux journaux départementaux, Le Parisien et La Marne, le 19 février 2020.

En foi de quoi, le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,



Thibaud GUILLEMET

4. DELIBERATION DE LA COMMUNE PRESCRIVANT LE PLU EN DATE DU 6 JUIN 2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE THORIGNY SUR MARNE

Nombre de Membres composant le Conseil : 29
Présents : 24 jusqu'à 20h55, 25 de 20h55 à 22h15, 23 à partir de 22h15, 20 à partir de 23h30
Représentés : 5 jusqu'à 20h55, 4 de 20h55 à 22h15, 6 à partir de 22h15, 9 à partir de 23h30
Absents excusés : 0

ANNEE : 2013

CONSEIL n° 04

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUIN 2013

L'an deux mil treize, le six juin à vingt heures quinze, le Conseil Municipal de Thorigny sur Marne, légalement convoqué le trente et un mai deux mil treize, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur GUILLEMET, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur GUILLEMET	Madame ROLLAND
Madame MARCHON	Madame TORCHE
Madame DESPRES	Madame BEAULIER (jusqu'à 22h15)
Monsieur DUMONT	Madame QUENEY
Monsieur DA SILVA	Monsieur GRUSZKA
Madame NOYELLE	Monsieur WAGUET
Madame DEDIEU (à partir de 20h55)	Monsieur LASSERET
Madame ROUBAUD-LAURENCINE	Monsieur DURCA (jusqu'à 23h30)
Monsieur FRENOD	Monsieur SAKALOFF
Monsieur SALKOWSKY	Monsieur BLANC (jusqu'à 23h35)
Monsieur BOYER (jusqu'à 23h40)	Monsieur GILLOT (jusqu'à 23h35)
Monsieur JEANVILLE	Madame SCHNAPP
Madame DAVAULT	

ETAIENT REPRESENTES : Monsieur MADRANGES par Madame TORCHE,
Madame BURETTE par Madame MARCHON
Madame GAULIER par Monsieur WAGUET
Madame CASTELL VISSE par Monsieur LASSERET

Madame DEDIEU par Monsieur FRENOD jusqu'à 20h55

Madame BEAULIER par Madame DEDIEU à partir de 22h15
Monsieur DURCA par Monsieur SAKALOFF à partir de 23h30
Monsieur GILLOT par Monsieur DA SILVA à partir de 23h35
Monsieur BLANC par Madame DAVAULT à partir de 23h35
Monsieur BOYER par Madame NOYELLE à partir de 23h40

ETAIENT ABSENTS :

Les membres présents formant la majorité des Conseillers en exercice peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Président ayant ouvert la séance et l'appel nominal ayant été fait, il a été procédé, conformément à l'article L 2121.15, à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil.

Pour la présente session, Madame SCHNAPP ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions, qu'elle a acceptées.

Délibération n° 2013/04/065

OBJET : URBANISME - Révision du Plan Local d'Urbanisme de THORIGNY-SUR-MARNE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le code de l'Urbanisme et notamment son article L 123-13 et L 300-2,
VU la délibération en date du 2 juillet 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
VU la Commission Urbanisme en date du 29 mai 2013,

CONSIDERANT :

- Qu'il est nécessaire de réfléchir maintenant au devenir des deux zones AU (Bords de Marne et troisième tranche de la zone des Vallières)
- Qu'il est impératif de réfléchir aux besoins de la ville en équipements publics,
- Qu'il est indispensable de penser au franchissement de la Marne et de manière générale aux enjeux de déplacements--,
- Que le PLU est un document essentiel qui doit pouvoir s'ajuster à l'évolution de la situation de la commune,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A LA MAJORITE

ARTICLE 1^{er} : DECIDE de prescrire la révision du PLU sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 : INDIQUE que la révision du PLU a pour objectif de :

- Concevoir un projet d'aménagement des bords de Marne permettant la mise en valeur de ces espaces aujourd'hui gelés
- Maitriser l'urbanisation en affinant les zonages et les règlements des zones U
- Anticiper les nouveaux ou futurs besoins en équipements publics

ARTICLE 3 : INDIQUE que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- expositions et réunions publiques destinées à l'information de la population tout au long de la procédure,
- Informations sur le site internet de la ville et dans le Vivre à Thorigny,
- plaquettes d'informations
- ouverture d'un cahier de remarques et de recommandations.

ARTICLE 4 : DONNE délégation au Maire pour signer tout contrat ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU.

ARTICLE 5 : SOLICITE de l'Etat, conformément à l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du POS et à l'élaboration d'un PLU.

ARTICLE 6 : INDIQUE que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du POS et à l'élaboration du PLU sont inscrits au budget 2013.

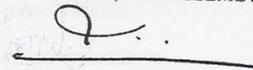
ARTICLE 7 : DIT que la présente délibération sera transmise au Préfet du département de Seine et Marne et notifiée aux :

- Président du Conseil Régional ;
- Président du Conseil Général,
- Président de la Chambre de Commerce et d'industrie,
- Président de la chambre des Métiers,
- Président de la Chambre d'Agriculture,
- Président de l'Etablissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains (STIF),
- Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétant en matière de schéma de cohérence territoriale (CAMG),
- Communes limitrophes.

ARTICLE 8 : DIT que, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai de un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au Recueil des actes administratifs de la Commune.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR MOIS ET AN SUSDITS ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE APRES LECTURE

Pour extrait conforme,
Le Maire, T. GUILLEMET



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture,
le 14/06/2013
et de la publication le 10/06/2013
en vertu des Lois des 2 mars et 22 juillet
1982
Le Maire, T. GUILLEMET

