



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 1 DE THORIGNY-SUR-MARNE
NOTE DE PRESENTATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 19 juin 2025

OBJET : URBANISME – APPROVATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N°1

Située à l'Est de Paris, Thorigny-sur-Marne est une commune du département de la Seine-et-Marne (77) et de la région Île-de-France. Elle compte 10 405 habitants et s'inscrit dans un territoire urbanisé. La ville fait partie de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire. Elle est bordée par la Marne, tout en jouxtant des communes telles qu'Annet-sur-Marne, Jablines, Dampmart, Lagny-sur-Marne et Carnetin.



La proximité de Thorigny-sur-Marne avec l'aéroport Paris-Charles de Gaulle lui confère une certaine dynamique économique et territoriale. La Commune s'étend sur deux coteaux. Le coteau sud fortement urbanisé, contraste avec le coteau nord, où dominant des terres agricoles et la forêt régionale de la Vallières. Toutefois, ce territoire est exposé à divers risques naturels : inondations, éboulements et affaissement.

Rappel du Contexte :

Le dernier Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 février 2022 par le conseil municipal a fait l'objet des observations par la préfecture en avril 2022, mettant principalement en évidence plusieurs incompatibilités avec les documents supra-communaux :

1. **SCOT et SDRIF : Incompatibilité sur la surface urbanisée de référence**
2. **PDUIF : Absences de normes concernant le stationnement des vélos**
3. **SDAGE : Concernant la gestion des eaux pluviales**
4. **SRCE : Corridor écologique non suffisamment protégé**

A la suite d'une rencontre avec la sous-préfecture, la commune s'est engagée à effectuer une modification du PLU afin de remédier à ces observations.

Une Délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2023 a engagé la procédure de modification du PLU.

Dans cette délibération, la Commune a précisé les objectifs de cette modification :

- Répondre aux observations émises par la Préfecture de Seine et Marne,
- Préciser ponctuellement le cadre réglementaire,
- Reprendre l'inventaire des bâtiments remarquables et la liste des objectifs des différents emplacements réservés.

La délibération du Conseil municipal du 19 octobre 2023 indique également que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Site internet dans le Vivre à Thorigny, cahier de remarques

Ouverture de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est tenue du 2 décembre 2024 au 18 janvier 2025. Et à la fin de l'enquête publique le commissaire enquêteur a transmis son rapport au maire de la commune et au tribunal administratif.

Dans ce rapport, il constate principalement :

- Des avis favorables de plusieurs PPA, parfois assortis de remarques ou réserves ;
- Refus des habitants d'un élargissement de la voirie dans le bas de la rue de la Claye (emplacement réservé n°17, jugé non concerté) ;
- Demandes de retrait ou d'ajout dans la liste des maisons à préserver :
 1. Retrait : 75, Rue de Dampmart, 103, Rue de Claye
 2. Retrait demandé par le propriétaire : 77, Rue de Claye
 3. Ajout demandé par le propriétaire : 3, Rue de Claye (maison de 1905 avec jardin)

Observations de la commune sur le PV

Le rapport du commissaire enquêteur reprend l'ensemble des remarques des habitants issues de l'enquête publique. Cependant, une part importante de ces remarques ne relève pas de la présente modification.

La commune a apporté une réponse formelle le 7 février 2025.

Le commissaire enquêteur s'est appuyé sur cette réponse pour produire son rapport remis le 15 février 2025.

Analyse Juridique

Suite à cet avis défavorable une réunion s'est tenue avec le service juridique de la DDT afin d'évaluer les conséquences de cet avis défavorable. Il a été confirmé que l'avis défavorable du commissaire enquêteur, bien que pris en compte, n'empêche pas la poursuite de la procédure de l'adoption.

Jurisprudence :

- CE, 15 décembre 2015, n°374027 : Le conseil municipal doit simplement prendre connaissance du rapport
- CAA Douai, 1er juin 2011, n°10DA00193 ; CAA Nancy, 11 février 2010, n°09NC00474

En détail :

Le Conseil d'Etat a précisé les modalités de prise en compte des conclusions défavorables du commissaire enquêteur lors d'une modification de PLU (CE, 15 décembre 2015, n°374027)

La Haute Juridiction estime que le conseil municipal doit simplement délibérer sur le projet après avoir pris connaissance du sens et du contenu des conclusions du commissaire enquêteur, sans qu'aucune réunion supplémentaire ou aucun débat distinct du Conseil Municipal sur ces conclusions ne soit nécessaire.

Rappelons qu'en toute hypothèse, l'avis défavorable du commissaire enquêteur ne lie pas l'autorité compétente, qui peut tout à fait passer outre (CAA Douai, 1er juin 2011, n° 10DA00193 ; CAA Nancy, 11 févr. 2010, n° 09NC00474).

Suite donnée par la Commune

Pour tenir compte des réserves exprimées par les habitants, la commune a décidé :

- **Le retrait de l'emplacement réservé n°17 ;**
- **Le retrait de la liste des bâtiments à préserver :75 rue de Dampmart, 77 et 103 rue de Claye**
- **L'ajout à la liste des bâtiments à préserver du 3 rue de Claye**

La Note de Synthèse

La note ci-dessous récapitule les principales observations formulées par PPA ainsi que les habitants et expose les réponses apportées par la commune.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

DDT 77

- Dans l'additif du RP, il est expliqué que la capacité d'extension restante d'environ 9,5 ha. Ce calcul ne peut être retenu.
Il conviendrait de reprendre uniquement les chiffres du SCoT, soit 5ha restants à consommer sur la période sur la période 2018-2030.
→ Réponse : Cette modification sera apportée au rapport de présentation ([rapport de présentation P8](#))
- Pour le calcul de la densité humaine à atteindre en 2030, le PLU doit reprendre les informations du SCoT, soit 48,1 habitants et emplois par ha urbanisé (+15%). Le rapport de présentation doit être corrigé.
→ Réponse : Cette modification sera apportée au rapport de présentation ([rapport de présentation P8](#))
- Continuité écologique de l'aqueduc de la Dhuys : la zone 1AU est d'ores-et-déjà urbanisable. La modification doit donc tenir compte de l'identification d'un corridor écologique par le SCoT (carte 4 du DOO).
→ **Réponse** : L'additif au rapport de présentation a bien repris les enjeux du SCOT et notamment l'identification du corridor écologique de l'aqueduc. Néanmoins, la procédure de modification n'a pas prévu d'apporter des modifications à l'OAP 1AUn. La prise en compte de ce corridor devra être traduit dans les documents opérationnels de l'opération (ZAC dont étude d'impact).

Département Seine-et-Marne Avis favorable :

- L'ensemble des projets visés par des ER communaux impactant le domaine public départemental devra être travaillé en concertation avec l'Agence routière départementale Meaux-Villenoy. Cela concerne les ER modifiés (1, 8, 10 et 31) et les ER créés (17, 35 et 36),
→ **Réponse** : Les projets mis en œuvre dans le cadre de ces ER seront étudiés avec le département et une concertation avec les habitants sera engagée.
- Il conviendra de corriger le tracé des alignements figurant sur la carte des SUP comme indiqué.
→ **Réponse** : La correction sera faite ([annexes](#))
- Le département gère la construction d'un second collège en zones UT et 1AUn du PLU. Il est donc demandé d'inscrire une exception pour les équipements publics aux articles UT8 (distance entre constructions), et UT11 et 1AUn11 (clôtures).
→ **Réponse** : Le règlement du PLU dans la zone UT intégrera cette remarque du département ([règlement P43, 45 et 99](#))

CA Marne-et-Gondoire

- Il n'est pas nécessaire de décliner les objectifs du SDRIF, du SRCE, du SDAGE car le SCoT fait écran.
→ **Réponse** : La commune prend note ; le rapport de présentation sera adapté. ([Rapport de présentation : suppression des parties sur le SDRIF, le SRCE et le SDAGE + ajout d'une phrase P7 « le SCOT fait écran au SDRIF, au SRCE et au SDAGE »](#))
- La démonstration de l'atteinte de la densité humaine doit reprendre les objectifs du SCoT (48,1 habitants et emplois par ha urbanisé).
→ **Réponse** : Le rappel des objectifs de la densité humaine est rappelé dans l'additif du rapport de présentation (chapitre du SDRIF). ([Rapport de présentation P8](#))
- Il faut démontrer que le PLU permettra de respecter une densité de 55 logements par ha pour la production neuve.
→ **Réponse** : Nous sommes dans le cadre d'une modification du PLU qui modifie à la marge le plan de zonage et le règlement et qui ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Cette remarque ne paraît pas fondée.
- Il faut ajouter le PRIF et le PPEANP sur la cartographie page 58.
→ **Réponse** : Le PRIF et le PPEANP seront ajoutés ([PPEANP déjà présenté dans rapport de présentation. Ajout du PRIF P14](#))
- Il n'est pas possible de juger de la compatibilité entre l'OAP 1AUn et le SCoT
→ **Réponse** : C'est le contrôle de légalité qui avait jugé de l'incompatibilité de l'OAP avec le SCoT. La procédure de modification du PLU ne modifie pas l'OAP. La démonstration de sa comptabilité devra être assurée dans une prochaine procédure du PLU qui porterait sur l'adoption de l'OAP.
- L'ER 26 est une réserve d'équipement public. Cet espace est classé en espace relais au SCoT. Il faudrait apporter des informations complémentaires sur le projet.
→ **Réponse** : L'ER 26 protège un espace dont l'affectation pourrait être en lien avec un équipement scolaire (besoin du lycée ou collège). Pas de projet à ce stade, aucune précision plus fine n'est possible.
- En zone N (article N1), il faudrait ajouter l'interdiction d'exhaussement. Il faudrait également l'ajouter dans les zones d'alerte ZH.
→ **Réponse** : Le règlement sera complété
- Les réservoirs de biodiversité et espaces relais repérés au SCoT (carte 4) ne sont pas tous identifiés par le plan de zonage et devraient être préservés par une protection adaptée. Les ER 25 et 26 sont situés sur des espaces relais. Les constructions autorisées devront être compatibles avec l'intérêt écologique de la zone.
→ **Réponse** : L'ER 25 est une ancienne annexe du château, aujourd'hui un espace vert à consonance historique (ancienne orangerie). Il n'a pas vocation à être construit ni à entrer en contradiction avec la notion d'espace relai du SCoT puisqu'il s'agit justement de s'assurer que tout éventuel projet sur cet ER respecte un projet « vert » (en lien avec l'ancien espace de l'orangerie) possiblement ouvert au public (pédagogique, loisirs). La destination de l'ER 25 sera précisée. ([Plan de zonage et règlement P155](#))

- Les ER 19 et 20 peuvent être problématiques quant à la compatibilité avec des aménagements hydrauliques de lutte contre les coulées de boue.
→ **Réponse** : Ces ER ne concernent pas la modification du PLU
- **Selon le SCoT**, le PLU doit réglementer la performance énergétique des constructions (article 7 du règlement).
→ **Réponse** : Cette obligation s'impose de fait pour toute demande d'autorisation à bâtir.
- Il faudrait supprimer l'EBC au ras du ru de la Dhuis, le caler sur la limite de la bande des 7m de part et d'autre du cours d'eau et supprimer l'EBC sur l'aqueduc de la Dhuis à l'est du territoire sur le zonage NDU. Il faudrait supprimer l'EBC au ras du ru de la Dhuis, le caler sur la limite de la bande des 7m de part et d'autre du cours d'eau et supprimer l'EBC sur l'aqueduc de la Dhuis à l'est du territoire sur le zonage NDU.
→ **Réponse** : Ces modifications seront apportées de la prochaine procédure d'évolution du PLU.
- Il faudrait retirer la mention "provisoire" du dossier.
→ **Réponse** : Cette indication sera supprimée ([déjà fait pour le dossier d'enquête publique](#))
- Le PLU pourrait reprendre la délibération d'approbation du Schéma Directeur des Energies et du Schéma Directeur des Réseaux de Chaleur de Marne-et-Gondoire.
→ **Réponse** : Cette précision sera apportée de la prochaine procédure d'évolution du PLU.
- La zone 1AUh apparait sur le règlement de zonage, la zone devrait s'appeler 1AUn.
→ **Réponse** : La correction sera apportée. ([Plan de zonage](#))

Mairie de Carnetin

- La commune signale une erreur de tracé de l'OAP du secteur "rue de Claye" qui empiète sur le parcours de la Dhuis (zone NDU). Cette erreur n'a pas été prise en compte dans le plan de zonage.
→ **Réponse** : Cette erreur sera prise en compte de la prochaine procédure d'évolution du PLU qui portera sur l'OAP.

DRIEAT d'Ile-de-France Unité départementale de Seine et Marne

- Le dossier ne fait pas mention du périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières.
→ **Réponse** : Cette remarque sera prise en compte et la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières sera évoqué dans l'additif du rapport de présentation ainsi que dans le chapitre dispositions générales du règlement. ([rapport de présentation P59 et règlement P13](#)).

Île-de-France Nature

- La traversée de la promenade de la Dhuis par des véhicules motorisés (OAP 1AU Nord et ER29) occasionnerait une rupture de continuité. C'est également contradictoire avec l'objectif du PADD de "valoriser l'aqueduc de la Dhuis". La compatibilité du PLU avec le SRCE n'est donc pas démontrée.

→ **Réponse** : La procédure de modification du PLU ne concerne pas l'OAP. Cette remarque sera à intégrer lors d'une prochaine évolution du PLU qui porterait sur la zone 1AUn.

- **L'Agence suggère :**

- La prise en compte du SDRIFe, du SRCE, des risques d'accidents induits par un franchissement de la Dhuis, etc.
- la réalisation d'une étude de flux pour le projet d'extension de la ZAE des Vallières, prouvant qu'aucun autre accès que celui par le Nord n'est envisageable.
- la réalisation d'une étude d'impact agricole sur les parcelles AR0133, AR0134, AR0103, AR0102 et AR0010.
- en cas de nécessité du franchissement : intégrer dans le bilan économique de la ZAE le financement d'un passage sous la Dhuis de préférence.
- D'intégrer dans la ZAE des espaces verts et un effort de réduction des ilots de chaleur. La possibilité d'aménagement après inscription au PDIPR, un chemin rural végétalisé sur ses bordures pour fait écran entre les habitations et la ZAE.

→ **Réponse** : La commune prend acte de ces remarques. Il est important de rappeler qu'au moment de la saisine des PPA, le SDRIFe n'avait pas été adopté par la région et d'autre part que le SCOT fait écran au nouveau document de planification régionale. Toutes les remarques portant sur la zone 1AUn seront présent en compte ultérieurement lorsqu'une évolution du PLU portera sur cette zone.

SIEMU

- P16 RP : La norme d'une place pour 55 m² de SDP pour les logements situés à plus de 500m d'une gare est une norme plancher et non plafond.

→ **Réponse** : Cette erreur sera corrigée. ([Rapport de présentation P12](#))

- P50 RP : Depuis le 22 avril 2024, notre territoire bénéficie d'une nouvelle numérotation des lignes. A la même date, le service de transport à la demande a été supprimé au profit d'un service de bus de soirée. Certaines lignes de bus ont été renforcées (ligne 15).

→ **Réponse** : Ces remarques seront prises en compte. ([Rapport de présentation P45](#))

- La commune peut prévoir des règles encore plus volontaristes en termes de normes vélos.

→ **Réponse** : La commune respectera les normes en vigueur concernant les vélos.

- **Art 6 du règlement :**

- Le SIEMU confirme l'intérêt de prévoir un recul suffisant par rapport aux voies dans les secteurs les plus denses afin de générer de l'espace public.
- Une règle exigeant des pans coupés pour les constructions d'angle permettrait de dégager une meilleure visibilité au niveau des carrefours.
- L'aspect des clôtures pourrait également être réglementé dans le souci d'éviter des clôtures trop hautes et/ou comportant trop de partie pleine.
- Les conditions de desserte pourraient être fixées avec des normes garantissant une adaptation aux modes actifs et permette un partage satisfaisant de l'espace public entre les différents usages.

→ **Réponse** : Dans le cadre de cette procédure, cet article n'a pas fait l'objet de modification. Des compléments à l'article 6 du règlement seront apportés ultérieurement.

- Pas d'observation

Avis des habitants et des associations

- **Ajout de nouveaux Emplacements réservé N° 17 rue de Claye** : Refus d'élargissement de la voirie dans le bas de la rue de la Claye : Arguments :

- Augmentation de la vitesse (38)
- Limitation à 30km/h non respectée (4)
- La rue de la Claye est déjà très passante, dangereuse et bruyante
- L'élargissement supprimerait le garage de résidents
- Dégradation des conditions de vie de des riverains
- Augmentation de la population : bruit, gaz d'échappement, difficulté à comprendre l'objectif poursuivi
- Contradiction entre cette proposition et l'exposé des motifs de la modification du PLU
- Respecter le PDUIF (Plan de déplacement Urbain d'Ile de France)
- Se mettre en adéquation avec la politique de Marne et Gondoire

Propositions des riverains :

- Développer les liaisons douces (36)
- Mettre le bas de la rue de la Claye en sens unique (33)
- Retirer cet emplacement réservé (1)
- Supprimer le stationnement (1)
- Trouver un aménagement différent (1)
- Installer des radars (1) ou des ralentisseurs (3)
- Mettre toute la rue à 30 km/h (3)
- Installer des rétrécissements de voirie (1)
- Déclasser la rue de la Claye de son statut de route départementale en voie Communale,

→ **Réponse** : La commune avait projeté cet ER pour y prévoir un aménagement garantissant la sécurité de l'ensemble des usagers et surtout les piétons. L'élargissement permettait à terme et en fonction des projets qui sortiraient, de réfléchir à un aménagement protégeant les piétons et limitant la vitesse, rendant de l'espace public pour mieux maîtriser les différents flux de partage de la voirie (piétons et véhicules) et du trottoir sur ce secteur accidentogène. Cependant, compte tenu des remontées négatives lors de l'enquête publique, de certains riverains et de l'association concernée par ce secteur la Commune a décidé de ne pas maintenir cet ER dans la présente modification. (N'apparaît plus dans règlement et sur plan de zonage)

Ajouts ou retrait de la liste des bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du CU :

- Demande de retrait de la liste le 75 rue de Dampmart et le 103 rue de Claye (erreur matérielle)
- Le « 77 rue de Claye » a été inscrit sur la liste sans concertation avec le propriétaire. Celui-ci demande son retrait immédiat faute de quoi il engagera un recours « ferme et définitif ».
- Demande de rajouter à la liste le n°3 rue de Claye : maison de 1905 avec 980m² de jardin.

→ **Réponse** : La protection des bâtiments situés au 75 rue de Dampmart, 103 rue de Claye et 77 rue de Claye est supprimée. Le N° 3 rue de Claye peut être rajouter à la liste des bâtiments protégés. ([Voir liste dans règlement et plan de zonage. Le N°3 rue de Claye était déjà protégé](#)).

- **Préservation du patrimoine bâti** : Préserver le patrimoine ; éviter les constructions d'immeubles (4) - Mettre en place un périmètre des abords dans le quartier Chaalis Claye, Établir un périmètre de protection autour du Pressoir de Chaalis inscrit au Monument historique

→ **Réponse** : Les orientations supra communales définissent des objectifs de production de logements tout en limitant l'étalement urbain, ce qui contraint la commune à se densifier. Cependant, à travers son PLU, la commune développe un projet de ville qui vise à développer une urbanisation maîtrisée et respectueuse du cadre de vie. Par ailleurs, le patrimoine est préservé à travers la modification du PLU, car de nouveaux bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU sont inscrits. La commune compte un seul monument historique inscrit : l'Abbaye de Chaalis qui fait l'objet d'un périmètre de protection de 500m autour du passoir. La mise en place éventuelle d'un Périmètre délimité des Abords (PDA) est une procédure distincte de la modification du PLU. Un projet de PDA avait été validé, mais mis en suspend du fait du changement de l'ABF. Cela pourra être repris, mais c'est hors du champs de la présente modification.

- **Parcs et Jardins** : L'îlot entre les rues des Fontaines, rue des Chantraines, et rue des Bordes a disparu du PLU le 10.02.2022.

- Arguments : nécessité de préserver l'environnement,

- Propositions : remettre cet îlot dans le statut « Parcs et Jardins »

→ **Réponse** : Cet îlot sera reclassé en « jardin ». ([Plan de zonage](#))

Demande de retrait du propriétaire : 109 rue Gallieni soit retiré de la zone « jardins »

→ **Réponse** : Cette protection n'a pas été ajoutée dans le cadre de la présente modification. L'inscription de « jardins » à préserver sur la commune permet de préserver les cœurs d'îlots existants au sein des zones pavillonnaires, qui sont de véritables espaces de respiration qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants. Ces cœurs d'îlots limitent également les effets d'îlots de chaleur et favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces sont végétalisés et pas nécessairement boisés. Cela reste donc en « jardin ».

- **Lutte contre le réchauffement climatique** : Protéger les jardins via l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

→ **Réponse** : ne concerne pas la présente modification du PLU. La protection de nouveaux jardins au titre du L.151-23 du CU pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLU.

- **Inquiétude vis-à-vis de la nature des sols** : L'argile engendre des fissures sur le bâti existant (3) Ruissellement des eaux, particulièrement fort vers la gare en cas de pluies

→ **Réponse** : Ne concerne pas la présente modification du PLU. La commune est couverte par un PPRI et par PPR lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Ils définissent les précautions à prendre pour les constructions neuves ou existantes. Ces plans de protection sont rappelés dans le PLU.

- **Voirie, Parkings à vélo** : Insuffisamment sécurisés Arguments : Très facilement démontables : donc vol très facile des vélos

Propositions : installation de barres robustes directement coulées dans le sol

→ **Réponse** : Cette demande ne concerne pas la modification du PLU. Par ailleurs, l'installation de parkings à vélos sécurisés est prévue au niveau de la gare par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG).

- **Pont en X et carrefour des 3 routes** : Une habitante insiste tout particulièrement Sur les difficultés de circulation de ce secteur. Elle propose d'élargir le rond-point, ce qui selon elle est possible en diminuant la largeur des trottoirs. Ceux-ci seraient à l'origine des bouchons importants lorsque les feux tricolores fonctionnent.

→ **Réponse** : Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLU. L'étude relative au réaménagement de pont X sera portée par la ville de Thorigny-sur-Marne à l'échelle de l'intercommunalité (CAMG) et le département. Le réaménagement du carrefour de trois routes : la commune et le département ont identifié le problème et collaborent actuellement pour y remédier.

- **Inquiétude** : Sur le devenir de la rue du Maréchal Galliéni

→ **Réponse** : N'ayant pas de lien avec la présente modification, ce sujet sera étudié soit dans le cadre d'une future modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **Franchissement de la Dhuis** : Demande d'abandonner ce projet car la nécessité de cette traversée routière n'est pas démontrée

→ **Réponse** : Le secteur 1AUn sera aménagé dans le cadre d'une ZAC en cours de définition, qui fera l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier Loi sur l'eau. Ces procédures permettront d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement et de prévoir, le cas échéant, des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. Par ailleurs, la mise en œuvre de cette ZAC s'accompagnera d'une révision du PLU de Thorigny-sur-Marne. La présente modification ne prévoit donc pas pour le moment de modification de cette OAP.

- **Urbanisme** : Souhait que les constructions soient limitées à Thorigny
- Arguments : Maintien du cadre de vie, préservation du patrimoine bâti du 19e siècle et autres, refus de constructions le long de la Marne et en zone inondable. Respecter le SDRIF en matière de constructions de logements : « on en a Construit 3 fois plus à Thorigny » limiter la pression des promoteurs.
- Propositions : Hauteurs maximum de 12,5m en zone UO et 9m en zone UT, limitation des constructions à 60% de la parcelle en zone UO et 40% en Zone UT

→ **Réponse** : Certaines remarques ne concernent pas la présente modification du PLU. Les orientations supra communales définissent des objectifs de production de logements tout en limitant l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles, ce qui contraint la commune à se densifier dans son espace urbain. Cependant, à travers son PLU, la commune développe un projet de ville qui vise à développer une urbanisation maîtrisée et respectueuse du cadre de vie.

- **Zone d'activité des Vallières** : Regret que ce secteur n'accueille que des activités économiques, préserver ces secteurs naturels, en conservant la faune et la flore, aux portes de la ville

→ **Réponse** : L'OAP 1AUn n'est pas modifiée dans le cadre de la modification du PLU. Le DOO du SCoT identifie la ZAC des Vallières comme pôle d'équilibre à vocation mixte (artisanat/commerce) avec un besoin d'extension, de densification et de renouvellement. Le programme sera précisé dans le cadre de la ZAC qui fera l'objet d'une étude d'impact. Par ailleurs, la mise en œuvre de cette ZAC s'accompagnera d'une révision du PLU.

- **ZAC des Bords de Marne** : Préserver les espaces verts, le secteur est-il totalement dépollué avant l'installation de la ZAC ? Maintenir les récents aménagements (salle de concerts, etc...). Risque d'aggravation des difficultés de circulation, risque d'inondations.
→ **Réponse** : Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLU. L'OAP sur la ZAC des Bords de Marne n'est pas modifiée dans le cadre de la modification du PLU. La ZAC fera l'objet d'une étude d'impact qui permettra d'étudier les incidences du projet et de mettre en place des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser.
- **Problème de la vente des 15 boxes de stationnement au 51 quai de la Marne** : Incompréhension sur l'objectif de la mairie de préempter ces 15 boxes. En quoi cette préemption est-elle une action d'intérêt général ? - Préjudices nombreux pour les résidents, notamment personnes âgées, Handicapés, et enfants en bas âge, Disparition de places de stationnement à remplacer ailleurs (pour mise en Conformité avec les règles établissant le nombre des stationnements Nécessaires à 1,5 par logement). La préemption des garages rendrait non conforme l'offre de stationnement par rapport à la modification du PLU,
→ **Réponse** : Le projet consistait en une acquisition de ces boxes tout en continuant de les louer aux usagers, sans aucune perte de Stationnement. Cependant, après consultation de l'EPFIF, la préemption de lots de copropriété s'avère compliquée. Par ailleurs, face aux remontées des usagers, la municipalité a donc réévalué cette mesure et n'a pris aucune décision de préemption, donnant ainsi satisfaction aux usagers. Par ailleurs, il est à noter que cette question ne relevait absolument pas de la présente modification du PLU et la discussion n'avait donc pas sa place dans l'enquête publique. A ce jour le dossier est clos.
- **Résidence Clos Madame** : Entre les voies SNCF et le quai de Marne, fortes nuisances sonores existantes (Camions). Risque d'aggravation des nuisances par l'éventuelle création d'une nouvelle route
→ **Réponse** : Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLU. Les modifications apportées au PLU n'aggravent pas les nuisances sonores existantes.
- **Communication** : Manque de communication de la mairie concernant :
 - Le projet du lycée général
 - Le 2e collège
 - La modification du PLU et de sa prochaine révision. - La liste des maisons à préserver
 - L'inscription de l'emplacement réservé n°17 sans concertation.
 - L'absence de réunion publique avant l'enquête liée à la modification du PLU,
 - Le manque d'informations dans les journaux municipaux pour annoncer l'ouverture d'une enquête publique,
 - La vente de 15 boxes impactant directement les habitants du 51 quai de la Marne

→ **Réponse** : Les projets de lycée et de collège, la vente des boxes, ne sont pas concernés par la modification du PLU et ne pouvaient donc pas faire l'objet d'une quelconque communication dans ce cadre-là.

Par ailleurs, la concertation liée à la modification du PLU a été menée selon les dispositions de la délibération du Conseil municipal du 19/10/2023 : informations sur le site internet et ouverture d'un cahier de remarques et de recommandations. L'enquête publique a été annoncée sur le site internet de la ville. Ce dispositif respecte le cadre réglementaire.

L'ER 17 est supprimé et la liste des bâtiments protégés est reprise afin de prendre en compte les remarques émises par les habitants lors de l'enquête publique. (Règlement et plan de zonage)

Le cadre juridique a été respecté pour la communication s'agissant d'une modification. Les termes de la délibération concernant la concertation ont été respectés. La ville a mis en place des registres de remarques et recommandation, des publications sur le site de la ville et son magazine le vivre à Thorigny ainsi que la création d'un adresse mail spécifique à cet effet.

Enfin, le nombre important d'habitants qui se sont déplacés lors de l'enquête publique démontre par ailleurs que la communication a été bonne et suffisante pour permettre à tout à chacun de s'exprimer.

- **L'association Chaalis environnement relève un certain nombre de points**

- Des Orientations de programmation et d'Aménagement (OAP) lacunaires :
- Pas de mise en valeur de l'entrée de ville et de son patrimoine (le sujet n'est pas mentionné dans les OAP).
- Demande que la gestion de la préservation et de l'embellissement de l'entrée de ville soit traitée dans le futur PLU.
- Un règlement qui ne traduit pas les orientations du projet d'aménagement et de développement urbain » : les cœurs d'îlots verts et les jardins sont des espaces de respiration à préserver. Ce sont des éléments de la trame verte. Par ailleurs, la nature des sols, la géographie avec des pentes importantes, l'imperméabilisation des sols, la densification sont des éléments qui vont amplifier les risques du dérèglement climatique.

La préservation du patrimoine bâti remarquable de Thorigny » en compte dans le règlement des zones Ut, Uo et Up. « La présence d'un monument inscrit » à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques rue de Chaalis devrait permettre la mise en place d'un périmètre délimité des abords pour préserver la nature patrimoniale du quartier. « L'élargissement de la rue de la Claye » (emplacements réservés 17 et 30) est inutile et constitue un facteur aggravant pour la vitesse de circulation.

→ **Réponse** : Les OAP ne sont pas modifiées dans le cadre de la modification du PLU. La mise en valeur de l'entrée de ville ne fait pas partie des objectifs de la modification du PLU (voir délibération du 19/10/2023 listant les objectifs de la modification). Le règlement traduit les objectifs du PADD. La trame verte est protégée par l'inscription d'éléments la constituant au plan de zonage. La topographie sera prise en compte dans les projets. La densification est rendue obligatoire par les documents supra-communaux et permet de limiter l'étalement urbain et donc de préserver les espaces naturels et agricoles. La commune veille cependant à limiter l'imperméabilisation des sols (coefficient d'emprise au sol, pleine terre, parcs jardins à préserver, etc.) afin de limiter les effets d'îlots de chaleur et de préserver l'infiltration des eaux pluviales et donc de limiter les effets liés au réchauffement climatique. La préservation du patrimoine bâti est renforcée par la modification du PLU qui inscrit de nouveaux bâtiments à protéger au titre du L.151-19 du CU. La mise en place d'un périmètre délimité des abords PDA) est une procédure indépendante du PLU. L'ER 17 est abandonné afin de prendre en compte les remarques des habitants. ([Règlement et plan de zonage](#))

- **L'association les amis de Carnetin regrette :**

- L'absence de la lettre d'observation préfectorale du 22 avril 2022 dans le dossier d'enquête pour une meilleure information du public. (Ceci n'est pas une obligation).

- Le non-respect du SCoT de Marne et Gondoire : dépassement de près du double d'espace urbanisable.
- Le maintien d'une traversée routière sans en démonter la nécessité pour assurer le franchissement de la Dhuis,
- Le manque de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable de la ville qui affirme vouloir préserver la trame verte et bleue, et valoriser l'aqueduc de la Dhuis.

→ **Réponse** : l'additif au rapport de présentation rappelle les principaux points soulevés par la lettre d'observation préfectorale du 22/04/2022. Les extensions prévues au PLU respectent les dispositions du SCoT Marne – et – Gondoire. Concernant le franchissement de la Dhuis, celui-ci sera étudié dans le cadre de la ZAC qui fera l'objet d'une étude d'impact et un dossier Loi sur l'eau, ce qui permettra d'étudier son impact sur l'environnement. Le PLU communal met en place de nombreuses dispositions réglementaires visant à préserver la trame verte et bleue (coefficient d'emprise au sol, pleine terre, parcs et jardins à préserver, etc.). Enfin, invitée à rencontrer les services de la Commune pour travailler au contenu de la modification sur ses aspects environnementaux, l'association a décliné toute rencontre avec la Commune, ce qui est regrettable.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver la modification n° 1 du PLU telle que prévue initialement, avec néanmoins les adjonctions ou retraits suivants :

- **Le retrait de l'emplacement réservé n°17 ;**
- **Le retrait de la liste des bâtiments à préserver : 75 rue de Dampmart, 77 et 103 rue de Claye**
- **L'ajout à la liste des bâtiments à préserver du 3 rue de Claye**
- **Le classement de l'ilot Chantereine en jardin**

Il est à noter que toutes les autres remarques qui n'entrent pas dans le champs de la présente modification ne peuvent bien évidemment pas y être intégrées juridiquement, mais pourront être retravaillées et évoquées dans le cadre d'une modification n° 2 ou alors d'une révision.

D'autres sujets n'ayant rien à voir ni avec une modification ni avec une révision de PLU (comme la préemption des boxs quai de Marne) - mais qui ont été soulevés lors de cette enquête publique - ont été réglés dans un cadre de discussions hors du champs de cette modification qui n'était de toutes façons pas le lieu ni l'outil approprié pour échanger. Le sujet est clos.

La présente proposition de modification n°1 est donc un équilibre consensuel entre la nécessité de prendre en compte les remarques initiales de la Préfecture et les quelques incompatibilités, qu'il fallait prendre en compte et corriger impérativement. D'où le choix de la Municipalité de passer l'avis défavorable du Commissaire enquêteur afin de régler les quelques incompatibilités et manques sur ce point.

Néanmoins, la Municipalité a parallèlement fait le choix de retirer les sujets les plus discutés dans le cadre de l'enquête publique et n'ayant peut être pas été assez explicités (notamment l'ER n° 17 qui avait justement une vocation de sécurisation d'une zone accidentogène en récupérant du foncier, par exemple).

Elle a également donné satisfaction aux demandes de protection dans la listes des bâtiments remarquables.

C'est donc dans ce cadre qu'il est demandé au Conseil d'approuver la présente modification.