

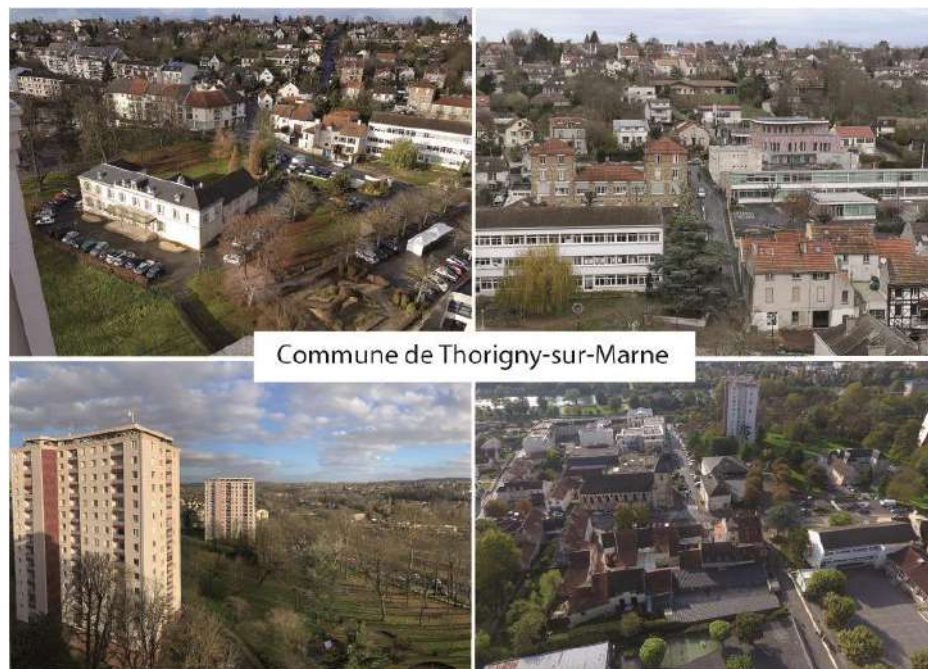
Délégation urbanisme nord

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



altereo



PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du :

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Sommaire

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL 4

1. Les enjeux de la construction du projet communal	5
1.1. Des enjeux aux orientations	5
2. Hypothèses de développement et scénarios d'aménagement	8
2.1. Imaginer Thorigny-sur-Marne demain	8
2.2. Définition des scénarii	8
2.3. Prospective	9
2.4. Logements et populations.....	10
2.5. Traduction des besoins en équipements induits par chaque scénario	13
2.6. Surface nécessaire pour accueillir des nouveaux logements	14
3. Le Choix des Orientations du PADD et leur traduction réglementaire	15
3.1. La lecture transversale des problématiques	15
3.2. Séquence 1 : Notre Centre Urbain à échelle humaine.....	18
3.3. Séquence 2 : Nos Coteaux habités.....	22
3.4. Séquence 3 : Nos Espaces Naturels Protégés	24
4. Chapitre 4 : La compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable	25
5. Chapitre 5 : La compatibilité du PLU avec les documents de planification supra communaux	28
5.1. Le Schéma directeur de la Région Île-de-France	29
5.2. Le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France	35
5.3. Le PDUIF : Plan de déplacements Urbains de l'Île-de-France	36
5.4. Le SCoT Marne Gondoire.....	38
5.5. Le Plan Climat Air Energie Territorial.....	40
5.6. Les périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF)	41
5.7. Le Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire	42
5.8. Le SDAGE Seine Normandie.....	43
5.9. Le Plan de Gestion du Risque Inondation.....	45
5.10. Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP).....	45
5.11. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage	46
5.12. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement.....	46

6. Compatibilité des OAP avec les orientations du PADD	48
6.1. L'OAP « Bords de Marne ».....	51
6.2. L'OAP 1AU Nord	56
6.3. L'OAP « Rue de Claye ».....	60

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT 64

1. Définition générale des zones	65
2. Les zones urbaines.....	68
3. Les zones à urbaniser	95
4. Les zones agricoles	104
5. Les zones naturelles.....	108
6. Bilan des zones	114
7. Les prescriptions réglementaires	115
8. Les emplacements réservés.....	122

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU..... 130

METHODOLOGIE APPLIQUEE	131
Synthèse des données environnementales.....	134
Prise en compte du site NATURA 2000 par le PLU	148
Compatibilité des secteurs de projets avec les contraintes environnementales.....	157
Résumé non technique de l'évaluation environnementale	163

SUIVI DES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ... 166



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL

1. Les enjeux de la construction du projet communal

1.1. Des enjeux aux orientations

L'exposé du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager un certain nombre d'enjeux et besoins auxquels doit répondre le projet communal. Les choix retenus pour établir le PADD visent à répondre à ces besoins au travers des orientations et de l'ensemble du dispositif r glementaire du plan local d'urbanisme.

Les enjeux ont été construits par thématique et s'appuient sur le rapport « atouts potentialités » / « contraintes et faiblesses » pour être mis à jour. Ces enjeux sont les suivants :

	ATOUTS ET POTENTIALITÉS	CONTRAINTES ET FAIBLESSES	ENJEUX
POPULATION ET HABITAT	La présence d'espaces mutables et densifiables	- Une production de logements importante mais non maîtrisée - Une offre en logement social déjà conséquente, mais en dessous du seuil légal de 25% - Un parc de logement essentiellement composé de maisons individuelles et de grands logements	- 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
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Un territoire bien doté en tissu d'activités et qui tend à se	Un tissu d'activités parfois vieillissant	Poursuivre le développement économique dans une logique d'équilibre spatial communal et intercommunal

	ATOUTS ET POTENTIALITÉS	CONTRAINTES ET FAIBLESSES	ENJEUX
	développer Des centralités commerciales identifiées	Des tissus d'habitat monofonctionnels	➤ Consolider et développer les commerces dans les centralités majeures ➤ Maintenir une organisation équilibrée autour des 3 centralités décrites dans le PADD ➤ Favoriser l'implantation de commerces dans les coques actuellement vacantes au sein des opérations de renouvellement urbaines en centre-ville et autour de la gare ➤ Requalifier et pérenniser les zones d'activités économiques existantes ➤ Favoriser le développement commercial au sein de la ZAE des Vallières ➤ Identifier les zones mutables ➤ Permettre le développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain constitué
ÉQUIPEMENTS	- Une gare présentant des potentialités foncières attenantes (bords de Marne) - La présence d'équipements adaptés à Thorigny	- Des tissus d'habitats monofonctionnels - Des équipements scolaires et sportifs qui arrivent à saturation	➤ Conforter le rôle central de la gare par l'aménagement des tissus attenants ➤ Entretenir et conforter les équipements présents, en y facilitant l'accès, pour en faire des pôles de vie dynamiques ➤ Renforcer l'offre d'équipements de proximité dans une logique de mixité des fonctions urbaines ➤ Un besoin de nouvelles classes dans les écoles ➤ Renforcer le dimensionnement des équipements sportifs

	ATOUTS ET POTENTIALITÉS	CONTRAINTES ET FAIBLESSES	ENJEUX
ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE	• Un cadre de vie urbain remarquable par sa trame verte urbaine • Des abords de Marne valorisant le cadre de vie de la commune • Une trame bleue et des milieux naturels associés identifiés sur le territoire • La présence de sentes et de chemins au sein des cœurs d'îlots	• Des transitions entre espaces bâtis et milieux naturels et agricoles parfois non traitées • Des maisons au caractère architectural remarquable, parfois mal intégrées au sein des opérations nouvelles	➤ Conserver et valoriser les espaces de nature en ville pour garantir le maintien du cadre de vie Thorignien ➤ Protéger et mettre en valeur les rives de la Marne ➤ Préserver ces entités naturelles en limitant l'impact des installations humaines (poursuivre la réhabilitation des réseaux d'assainissement) ➤ Poursuivre le maillage en liaisons douces ➤ Préserver les pratiques attenantes (jardins en cœurs d'îlot) ➤ Améliorer le traitement des franges urbaines ➤ Anticiper les mutations urbaines pour préserver l'identité bâtie de la commune ➤ Conserver les espaces agricoles ➤ Préserver la trame bleue

2. Hypothèses de développement et scénarios d'aménagement

2.1. Imaginer Thorigny-sur-Marne demain

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et leur impact, en réalisant des prospectives chiffrées grâce à des scénarios démographiques et de logements prenant en compte les grandes tendances observées et les objectifs supra-communaux. Ces prospectives permettront de déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Hiérarchiser les principes du développement futur par des scénarios d'aménagement, qui définissent des priorités dans les stratégies de développement, et ce, afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement (projet de la commune).

Pour imaginer la physionomie de la commune de Thorigny-sur-Marne à l'horizon 2030, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

→ **Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?**

→ **Quels seront les besoins induits ?**

→ **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

2.2. Définition des scénarii

Dans le cadre de la rédaction du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Thorigny-sur-Marne, plusieurs éléments relatifs aux mutations urbaines observées ces dernières années doivent être pris en compte.

En effet, au-delà de l'augmentation naturelle de la population de son territoire, la commune souhaite intégrer dans sa réflexion plusieurs données étant en sa possession. **Quatre scénarii ont donc été identifiés.**

Les scénarii de développement de l'actuel PLU de Thorigny-sur-Marne ont été faits selon les chiffres de l'Insee de 2019, à savoir 10 454 habitants.

2.2.1. Scénario 1

Le premier scénario correspond à la prise en compte de l'évolution de la population **en respectant les minimas prescrits par le Programme Local de l'Habitat** de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire (cad 60 logts/an).

2.2.2. Scénario 2

Le scénario 2 reprend les chiffres du scénario 1 (objectif minimal du PLH) **avec un objectif plus ambitieux**. Les estimations des projets de logements relevant de la compétence intercommunale y sont également intégrées. A ce titre, les estimations du potentiel de logements construits sur le foncier classé en 2AU dans l'actuel PLU sont intégrées dans ce calcul.

2.2.3. Scénario 3

Le scénario 3 est une **extrapolation « sans entrave » de la dynamique de constructibilité offerte par le PLU 2012 (PLU en vigueur)**, c'est-à-dire 292 logements autorisés en moyenne par an.

2.3. Prospective

2.3.1. Besoins en logements pour la population actuelle

Dans le cadre de la définition de la future offre résidentielle de la commune, il convient d'analyser le « point mort », correspondant au nombre de logements neufs à construire pour répondre aux besoins des Thorigniens. En effet, en raison de plusieurs facteurs et phénomènes sociétaux, il est nécessaire de produire des logements supplémentaires pour un même nombre d'habitants.

La construction neuve répond à plusieurs besoins :

- **Le renouvellement du parc** : remplacement des logements détruits et désaffectés. Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, ...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.
- **Le desserrement** : qui correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages. A l'échelle nationale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc. Elle implique donc une construction de logements plus importante pour loger une population égale → A Thorigny-sur-Marne, nous estimons que la taille moyenne des ménages

passera de 2,4 personnes par ménage en 2009 à 2,25 à l'horizon 2030.

- **La variation des résidences secondaires et des logements vacants.**

Ainsi, en prenant en compte l'ensemble de ces critères et en poursuivant les tendances constatées à Thorigny-sur-Marne, nous estimons, selon le calcul ci-contre, qu'il est nécessaire de construire environ **252 logements** neufs sur la commune pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Calcul des besoins en logements pour la population actuelle	
Logements à produire à horizon 2030	
- Desserement	+ 339 lgts
- Renouvellement	- 129 lgts
- Vacance	+ 31 lgts
- Résidences secondaires	+ 11 lgts
Total logements à	252 lgts

2.4. Logements et populations

Les estimations de production de logements inscrites dans le PADD couvrent la période 2015-2030. Il est donc nécessaire de se baser sur les tendances réelles observées sur la période 2015-2019. L'année 2019 a été retenue au regard des dernières données disponibles de l'INSEE.

➤ Analyse de la production de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2015 et 2019

Opérations	Volume total
Opération d'ensemble Ilot Sauvières	69 lgts
Opération d'ensemble Ilot Cofane	90 lgts
Densification au sein de l'enveloppe urbaine entre 2015 et 2019 (hors opération d'ensemble)	402 lgts (soit 80 lgts/an)

Entre 2015 et 2019, 2 opérations d'ensembles de renouvellement urbain ont été réalisées. Elles ont permis la production de 159 logements. L'analyse de l'ensemble des Permis de construire accordés pour des nouveaux logements sur cette même période indique que 402 logements ont été produits en renouvellement urbain ou en densification à l'échelle de l'enveloppe urbaine. Toutefois, l'analyse de ces chiffres montre que les capacités de densifications et renouvellement urbain tendent à s'amenuiser. En conséquence, pour la période 2019-2030, nous retenons une production moyenne de 60 lgts/an en densification ou renouvellement urbain.

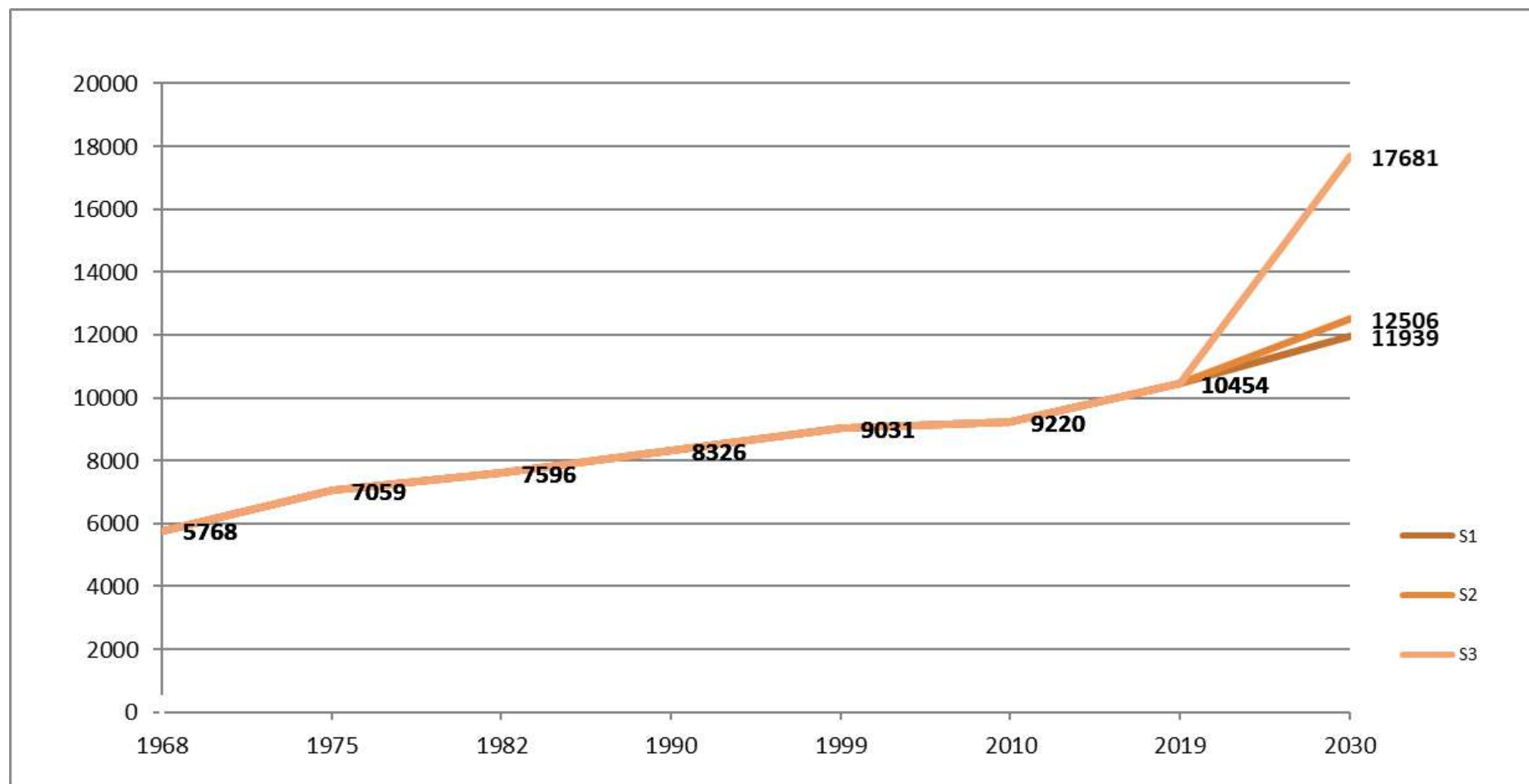
Les rythmes de constructions observés entre 2015 et 2019 ont été utilisés pour l'élaboration du PLH 2020-2025, le PLU prend en compte ces mêmes chiffres en tendance de construction future entre 2019 et 2030.

➤ **Détails des estimations par scénario**

<i>Variables</i>	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Objectif de production de logements inscrits au PLH 2020-2025	60 lgts/an	60 lgts/an	
Logements issus de l'urbanisation future de la zone 1AU Bord de Marne (projet intercommunal)		350 lgts	
Extrapolation d'une constructibilité sans entrave entre 2019 et 2030			3212 lgts
Nombre de logements produits en moyenne par an	60 lgts/an	91 lgts/an	292 lgts/an
Nombre de logements estimés entre 2019 et 2030 (dont 252 logements pour satisfaire les besoins des populations déjà présentes)	912 lgts	1262 lgts	3464 lgts
Nombre de logements produits en moyenne par an (incluant le point mort)	82 lgts/an	113 lgts/an	314 lgts/an
Estimation du nombre de nouveaux habitants induits *	1485 habitants	2052 habitants	7227 habitants
Nombre d'habitants total à Thorigny-sur-Marne à l'horizon 2030	11939 habitants	12506 habitants	17681 habitants

** On entend par « nouveaux habitants », les personnes qui arriveront sur le territoire de la commune d'ici 2030 et qui s'installeront dans des nouveaux logements.

➤ Comparaison des projections des 3 scénarii de développement



2.5. Traduction des besoins en équipements induits par chaque scénario

Besoins en équipements

	S1	S2	S3
Scénarii			
Population projetée	11939 hab.	12506 hab.	17681 hab.
Nb de logements supplémentaires	912 lgt.	1262 lgt.	3464 lgt.
Besoin en équipements scolaires à horizon 2030			
Maternelle			
Nb élèves attendus	137 élèves	189,3 élèves	519,6 élèves
Elementaire			
Nb élèves attendus	182 élèves	252,4 élèves	692,8 élèves
Total groupe scolaire			
Nb élèves attendus	319 élèves	442 élèves	1212 élèves
Nombre d'élèves par classe	33 élèves	33 élèves	33 élèves
Nb classes supplémentaires	9,7 classes	13,4 classes	36,7 classes
Besoin en équipements petite enfance et péri-scolaire à horizon 2030			
Place en CLSH			
Nb enfants attendus	27 enfants	38 enfants	104 enfants
Place en crèche			
Nombre d'enfants attendus <i>0,02 enfants / lgt</i>	18 enfants	25 enfants	69 enfants
Place en garderie			
Nombre d'enfants attendus <i>0,01 enfants / lgt</i>	9 enfants	13 enfants	35 enfants
Besoin en eau à horizon 2030			
120 litres par habitant et par jour	1432680 l/j	1500720 l/j	2121720 l/j
Besoin en places de stationnement à horizon 2030			
Nb de véhicules attendus <i>1,45 véhicules / lgt</i>	1322 véhicules	1830 véhicules	5023 véhicules
Besoin places de stationnement <i>15 m² / véhicule</i>	19836 m²	27449 m²	75342 m²
Besoin en places de cimetière horizon 2030			
Besoins place de cimetière <i>0,25 place / lgt</i>	228 places	316 places	866 places



2.6. Surface nécessaire pour accueillir des nouveaux logements

Le projet de Thorigny-sur-Marne s'inscrit dans une **volonté de ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces actuellement classés en zone naturelle ou agricole.**

La commune a ainsi choisi le **scénario 2.**

Le potentiel foncier en densification ou renouvellement urbain n'est pas en mesure d'absorber la croissance souhaitée par la commune (la tendance de densification des dernières années est de 60 lgts/an, le scénario inscrit un objectif de 113 lgts/an), **une extension urbaine d'environ 1,7 Ha est nécessaire pour satisfaire les besoins en logements du scénario.** Cette surface correspond à une partie de la zone 2AU Bords de Marne du PLU 2012.

3. Le Choix des Orientations du PADD et leur traduction réglementaire

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en avant plusieurs enjeux à Thorigny-sur-Marne.

Ces enjeux, accompagnés d'une vision du territoire propre à la municipalité, ont permis d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, les choix faits dans la traduction réglementaire du projet afin de répondre aux différents besoins de la commune sont développés dans le tableau ci-après.

Ils permettent d'identifier clairement les raisons pour lesquelles certains choix ont été faits.

3.1. La lecture transversale des problématiques

Principaux enjeux et besoins	Objectifs du PADD	Traduction graphique et réglementaire
	<u>Circulations et déplacements</u> › Les déplacements à l'intérieur de la commune : actuellement, les deux principaux axes sont les deux routes départementales RD418 et RD105B, qui connaissent de surcroît un flux de transit nord-sud et est-ouest en direction ou en provenance des communes voisines. L'évolution de ces axes devra se faire en privilégiant la sécurité des usagers et des riverains, afin de limiter les flux de transit interdépartementaux (comme ceux résultant de l'encombrement de l'A104). Par ailleurs, la commune veillera à renforcer la structuration des déplacements entre le centre-ville et le plateau.	Des emplacements réservés sont dédiés à la création ou l'élargissement de venelles piétonnes favorisant les liaisons douces au sein de l'enveloppe bâtie.

	› Les déplacements vers les communes voisines : actuellement, Thorigny-sur-Marne ne connaît qu'un seul point de sortie routier vers le sud et l'ouest, et un seul en direction du nord. Ces contraintes nécessitent, en particulier au vu de l'ancienneté du pont en X, de pouvoir envisager de nouvelles solutions de franchissements (rénovation indispensable de l'existant et nouveau point de franchissement de la Marne) dans un avenir proche. › La prise en compte de tous les modes de déplacements : Thorigny-sur-Marne est une ville à échelle humaine. Les modes actifs, comme la marche à pied et le vélo sont adaptés pour certains motifs de déplacements.	
➤ Entretenir et conforter les équipements présents, en y facilitant l'accès, pour en faire des pôles de vie dynamiques ➤ Renforcer l'offre d'équipements de proximité dans une logique de mixité des fonctions urbaines	<u>Équipements publics</u> › Les besoins des populations actuelles et futures nécessiteront des investissements importants en matière d'équipements collectifs. Les localisations des évolutions les plus importantes sur ces équipements sont : . le plateau, avec le renforcement de la dimension sportive autour du parc sportif actuel,	› 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. Par exemple :

➤ Un besoin de nouvelles classes dans les écoles ➤ Renforcer le dimensionnement des équipements sportifs	. le centre-ville, avec le renforcement des capacités d'accueil des équipements scolaires. ➤ Ces deux localisations traduisent la volonté d'équilibrer le développement de la commune du nord au sud, et vont de pair avec le maintien de la qualité d'offre de services publics municipaux et d'équipements dans tous les quartiers.	• L'OAP Bords de Marne prévoit la restructuration d'une friche à vocation culturelle ainsi que la conservation d'un hangar existant permettant d'accueillir un équipement de loisirs. • L'OAP « Rue de Claye » propose la construction d'un nouvel équipement scolaire.
➤ Conserver les espaces agricoles ➤ Préserver la trame bleue	<u>Place de la nature, des espaces verts et espaces naturels</u> ➤ Il n'y a pas d'opposition entre zones urbanisées et secteurs de protection et de valorisation de la nature. Au contraire, dans chaque séquence, les espaces verts, naturels ou même agricoles sont pleinement intégrés à la trame urbaine. <u>Le lien entre les espaces naturels et les nouvelles constructions</u>	Les articles 13 des différentes zones urbaines et à urbaniser imposent un pourcentage de pleine terre suffisant pour maintenir des espaces ouverts et de nature en ville. Certaines OAP garantissent la présence de franges paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles. Les OAP imposent la réalisation d'espaces paysagers plantés au sein de toutes les nouvelles opérations pour respecter l'objectif d'une production urbaine associant la place de la nature. Le PLU prévoit la protection de jardins, de parcs et d'alignement d'arbres au sein de l'enveloppe urbaine en les protégeant grâce à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
	<u>Assurer le développement d'une desserte numérique plus performante (de type fibre)</u>	L'article 16 des différentes zones urbaines et à urbaniser impose des obligations aux constructions, travaux, installations et aménagements en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.2. Séquence 1 : Notre Centre Urbain à échelle humaine

Principaux enjeux et besoins	Objectifs du PADD	Traduction graphique et réglementaire
› Conforter le rôle central de la gare par l'aménagement des tissus attenants	<u>UN POLE URBAIN ACCESSIBLE</u> › Mettre en place des moyens de franchissement des ruptures urbaines › Développer le pôle gare › Renforcer les liaisons douces et connecter le pôle gare au reste du territoire thorignien › Donner de la lisibilité aux espaces publics	L'OAP « Bords de Marne » inscrit le secteur entre la voie ferrée et la Marne dans une dynamique de création de logements, mais aussi d'agrandissement des espaces de stationnement et propose l'implantation d'équipements culturels et de loisirs.
› 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	<u>FAIRE DU POLE URBAIN LE SECTEUR PRIVILÉGIÉ EN MATIÈRE D'OFFRE RÉSIDENTIELLE</u> › Garantir l'accès au logement à tous › Mettre en œuvre un modèle urbain durable en faveur de la ville compacte › Assurer le respect des normes environnementales des constructions	Le règlement de la zone Uo donne des droits à construire suffisants pour satisfaire l'objectif fixé au PADD en matière d'accueil de nouveaux logements. L'objectif de 30% de logements aidés est inscrit au sein de chaque nouvelle opération. Le règlement des articles 6, 7, 8, 9 et 10 des différentes zones urbaines et à urbaniser garantissent la possibilité d'une production de formes urbaines denses. L'article 15 du règlement des différentes zones urbaines et à urbaniser garantit la présence d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales pour les constructions, les travaux les installations et pour les aménagements.

› 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		Les OAP présentant des programmes de constructions proposent des préconisations quant à une implantation des constructions cohérentes avec l'utilisation optimale de la lumière naturelle et la mise en œuvre d'un habitat passif. Certaines OAP donnent aux plantations un rôle de protection des habitations contre les vents, mais aussi pour leur confort thermique.
› Conserver et valoriser les espaces de nature en ville pour garantir le maintien du cadre de vie Thorignien › Préserver les pratiques attenantes (jardins en cœurs d'îlot)	<u>PENSER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LES ESPACES PAYSAGERS</u> › Préserver les espaces paysagers au sein de l'enveloppe urbaine de la commune ainsi que les bords de Marne.	L'article 13 des zones urbaines et à urbaniser permet le maintien de surface de pleine terre garantissant la préservation des espaces paysagers au sein de l'enveloppe urbaine. La présence d'EBC, ou encore de protections des parcs et jardins au sein des espaces urbanisés au titre de l'article L.151-19 du CU permettent également cette préservation. Les OAP prévoient des intégrations harmonieuses des constructions dans leur environnement.
› Poursuivre le développement économique dans une logique d'équilibre spatial communal et intercommunal › Consolider et développer les commerces dans les centralités majeures › Requalifier et pérenniser les zones d'activités économiques existantes	<u>RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</u> › Développer l'activité économique dans une logique d'équilibre territorial nord-sud › Répondre aux besoins en termes de création d'emplois › Veiller à la performance énergétique des zones d'activités	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'emploi sur le territoire de la commune. L'article 15 du règlement de la zone Ux garantit la performance énergétique des constructions. 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.



› Identifier les zones mutables	› Optimiser les déplacements liés au travail	
› Poursuivre le développement économique dans une logique d'équilibre spatial communal et intercommunal › Consolider et développer les commerces dans les centralités majeures › Requalifier et pérenniser les zones d'activités économiques existantes › Identifier les zones mutables › Permettre le développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain constitué	<u>ASSURER UN ÉQUILIBRE DES CENTRALITÉS COMMERCIALES</u> › Renforcer les commerces et services de proximité du centre ancien afin de valoriser ses caractéristiques traditionnelles › Renforcer la centralité commerciale au nord de la commune	L'article 2 du règlement des zones urbaines autorise sous conditions la présence de commerces dans le centre-ancien. L'utilisation de l'article L.151-16 interdit le changement de destination des rez-de-chaussée identifiés aux documents de zonage, permettant ainsi le maintien des commerces de centre-ville intégrés à cet inventaire. Le secteur commercial du nord de la commune est inscrit dans la zone Ux du PLU permettant aux différentes activités commerciales de se maintenir et de se développer. Il s'agit d'un secteur privilégié pour l'accueil d'activités économiques. Les logements y sont par exemple interdits (sauf dans le cas des logements liés à l'activité économique). 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.
› Conforter le rôle central de la gare par l'aménagement des tissus attenants › Entretenir et conforter les équipements présents, en y facilitant l'accès, pour en faire des pôles de vie dynamiques › Renforcer l'offre d'équipements de proximité dans une logique de mixité	<u>PERMETTRE AUX EQUIPEMENTS DE REPONDRE AUX BESOINS DES NOUVELLES POPULATIONS</u> › Renforcer le rayonnement des équipements existants › Anticiper l'impact des futurs projets urbains de la ville afin de prévoir l'adaptation des équipements existants et, le cas échéant, la création	Le règlement des différentes zones urbaines de cette séquence permet l'implantation et le développement d'équipements publics ou d'intérêt général. Certaines OAP envisagent l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général au sein de secteurs de développement à forts enjeux pour la commune. Des emplacements réservés sont prévus pour répondre aux besoins fonciers liés à l'implantation d'un nouvel équipement publics ou d'intérêt général.

des fonctions urbaines › Un besoin de nouvelles classes dans les écoles › Renforcer le dimensionnement des équipements sportifs	de nouveaux équipements, notamment ceux scolaires et liés à la petite enfance.	
› Anticiper les mutations urbaines pour préserver l'identité bâtie de la commune › Préserver ces entités naturelles en limitant l'impact des installations humaines (poursuivre la réhabilitation des réseaux d'assainissement) › Protéger et mettre en valeur les rives de la Marne	<u>PERMETTRE LES INTERACTIONS ENTRE LES ESPACES URBAINS ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE</u> › Valoriser le patrimoine bâti pittoresque (villas historiques, architecture traditionnelle...) et vernaculaire. › Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.	L'article 11 du règlement des différentes zones urbaines de cette séquence veille à la préservation de l'identité de la commune sans pour autant contraindre outre mesure les administrés. Dans le cas de l'identification d'éléments du patrimoine bâti remarquable sur le territoire, la commune fait le choix de protéger ces éléments au titre de l'article L.151-19° du CU. Le patrimoine écologique de la commune est également préservé par la rédaction de l'article 13 du règlement des zones urbaines, permettant le maintien en pleine terre d'espace suffisant pour garantir la préservation des espaces relais dans la trame verte urbaine de la commune. Plusieurs parcs et jardins sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU afin de maintenir ces espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine de Thorigny-sur-Marne. L'article 13 du règlement permet l'infiltration des eaux pluviales, et évite leur ruissellement et par là même le lessivage des espaces artificialisés. Les bords de Marne sont aussi préservés. En effet, la zone 1AU du PLU en vigueur est réduite. Ainsi, la zone 1AU du nouveau PLU ne comprend plus qu'un secteur le long de la voie ferrée. Les bords de Marne sont ainsi reclassés en zone N.

3.3. Séquence 2 : Nos Coteaux habités

Principaux enjeux et besoins	Objectifs du PADD	Traduction graphique et r�glementaire
- 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	<u>PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ DES QUARTIERS D'HABITAT</u> - Intégrer les quartiers d'habitat à la trame verte locale - Participer à la réponse aux besoins en logements - Proposer une réponse adaptée aux besoins des Thorigniens - Préserver le paysage urbain et les vues remarquables	L'article 2 des zones urbaines de cette séquence permet l'implantation de nouvelles constructions essentiellement destinées à la réponse en logements. La hauteur des constructions autorisées au règlement des zones urbaines de cette séquence permet la préservation des vues et des perspectives depuis et vers les éléments du paysage de Thorigny-sur-Marne. L'article 13 des zones urbaines de cette séquence permet le maintien en pleine terre des parcelles pour intégrer les quartiers d'habitats à la trame verte locale. Au sein de la séquence des coteaux, plusieurs parc et jardins sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU afin de maintenir ces espaces de respiration.
Permettre le développement d'activités économiques compatibles	<u>PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</u>	Les zones urbaines de cette séquence permettent l'implantation de commerces, services et équipements publics ou d'intérêt

avec l'habitat dans le tissu urbain constitué › Renforcer l'offre d'équipements de proximité dans une logique de mixité des fonctions urbaines › Un besoin de nouvelles classes dans les écoles › Renforcer le dimensionnement des équipements sportifs	› Organiser la mixité fonctionnelle › Optimiser les équipements existants	général dans la mesure où ces derniers ne sont pas générateurs de nuisances les rendant incompatibles avec la présence des habitations voisines. Le règlement favorise l'optimisation des équipements existants par la rédaction de règles plus souples quant à l'implantation de ces constructions ou installations. L'OAP « Rue de Claye » propose la construction d'un nouvel équipement scolaire au sein de la séquence.
› Poursuivre le maillage en liaisons douces	<u>PENSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE</u> › Garantir l'accessibilité des équipements aux modes doux	Le règlement permet l'accessibilité des parcelles par les modes de déplacement doux (art.4) et intègre des obligations en matière de stationnement (art.12) pour les vélos.

3.4. Séquence 3 : Nos Espaces Naturels Protégés

Principaux enjeux et besoins	Objectifs du PADD	Traduction graphique et r�glementaire
- Conserver et valoriser les espaces de nature en ville pour garantir le maintien du cadre de vie Thorignien - Améliorer le traitement des franges urbaines - Protéger et mettre en valeur les rives de la Marne	<u>Préserver les Espaces Naturels et Agricoles</u> - Protéger 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	Les espaces ouverts qui ne sont pas cultivés et les espaces boisés intègrent la zone naturelle du PLU. Une lisière non constructible de 50m est instaurée autour des massifs boisés de plus de 100 ha. Les espaces ouverts cultivés intègrent la zone agricole du PLU où seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Les OAP des zones 1AU présentent des lisières paysagères lorsqu'elles sont contigües à des zones naturelles ou agricoles.
	<u>PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE � L'ÉCHELLE LOCALE</u> - Valoriser l'aqueduc de la Dhuis, et les rues de Bouillon et d'Armoins. - Assurer la diffusion de la trame verte et bleue vers les espaces urbains.	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. Le règlement de la zone naturelle est garant de la préservation de la trame verte et bleue. Le règlement des zones urbaines limitrophes est rédigé de sorte à permettre la continuité de la trame verte et bleue notamment au sein des articles 13 et de l'utilisation de l'article L151-19 pour permettre le maintien des espaces relais et des continuités écologiques.
	<u>PROTÉGER LES ESPACES BÂTIS EXISTANTS DES RISQUES NATURELS</u> - Protéger le bâti existant de l'exposition au risque d'effondrement des carrières ; éviter le développement de l'urbanisation sur les espaces naturels (forêt des Vallières) et agricoles.	Les bâtiments existants sont intégrés à la zone naturelle stricte du PLU. Aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limité n'est présent dans le projet de PLU de la commune. Aucun secteur d'extension n'est envisagé au sein des zones naturelles ou agricoles de l'ancien document d'urbanisme en vigueur.



4. Chapitre 4 : La compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable

La déclinaison d'une stratégie de développement communal reprenant les principes du développement durable constitue une préoccupation majeure dans l'élaboration du PLU. Il s'agit, dans cet objectif, de proposer une lecture des dispositions proposées par le document d'urbanisme au regard des cibles et des principes fondamentaux du développement durable.

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REponses APORTEES PAR LE PLU
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	Une stratégie urbaine qui privilégie l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs de développement sont uniquement situés en continuité directe du tissu urbain ou au cœur de celui-ci (Bords de Marne et AU Nord.). Le secteur Bords de Marne est prévu sur des secteurs étant pour partie déjà artificialisés. La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par une optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu (environ 9ha) et par une extension limitée en zone AU (issues intégralement des zones 1AU du PLU révisé, avec une réduction de la zone 1AU des Bords de Marne). Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers : en dehors de l'optimisation du tissu urbain, adaptée à chaque quartier, par une densité appliquée pertinente, seule une extension limitée du bâti existant agissant en renforcement est autorisée par le PLU. Aucun espace issu de la zone N ou A du PLU révisé n'est par ailleurs consommé. Le PLU vise à maintenir et renforcer les trames vertes urbaines assurant des fonctions paysagères et écologiques : les espaces boisés de la commune sont identifiés (forêts, boisements, parcs, arbres, ...), les quartiers paysagers et l'obligation de traitement paysager végétal en toute zone du PLU.
Favoriser une mixité fonctionnelle	Confirmation de la diversité fonctionnelle des espaces bâtis, notamment dans les quartiers d'habitat, en faveur de l'activité économique (commerces, artisanat, bureaux) et des équipements. Préservation des commerces de proximité : interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux (L151-16) des commerces identifiés.

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APORTEES PAR LE PLU
Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	Volonté de renforcer la capacité du parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations, notamment par un retour des familles dans le centre-ville. Les règles définies aux articles 6 à 13 permettent la réalisation d'une diversité de formes urbaines et de logements (individuel, collectif, individuel dense, intermédiaire, ...). Les OAP, à vocation mixte ou d'habitat, proposent la réalisation de plusieurs formes d'habitats, allant de la maison individuelle au petit immeuble, en passant par la maison de ville en bande. Aussi, elles imposent 30% minimum de logements aidés.
Assurer et maîtriser le développement économique	Le projet permet la création d'emplois locaux (activités et services de proximité et services à l'échelle supra communale) dans le tissu urbain à travers un dispositif réglementaire facilitateur et de protection des commerces existants ; mais également créateur d'activités (zone à urbaniser nord). Le projet incite à l'utilisation des zones d'activités actuelles et futures en assurant l'accueil d'activités diversifiées dont celles incompatibles avec les zones résidentielles. Ces zones d'activités sont donc excentrées des zones d'habitation et leur destination est vouée exclusivement à l'activité (UX).
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	Apaiser la traversée des quartiers d'habitat et fluidifier les déplacements vers le nord du territoire et traversant la Marne. Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés le PLU fixe des exigences en matière de stationnement et élargit également des cheminements piétons (mise en valeur) 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 qui prévoit la création d'emplacements réservés à cet effet. Les OAP ajoutent des prescriptions en matière de réalisation de cheminements doux.
Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	Les dispositions réglementaires du PLU visent à favoriser les installations de production d'énergie solaire intégrées aux caractéristiques architecturales et patrimoniales locales (articles 11). Le projet permet la réalisation de toitures végétalisées qui permettent une diminution des taux de CO₂, pour plus de dioxygène produit.



PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APORTEES PAR LE PLU
	Les OAP préconisent des implantations relatives à l'ensoleillement (implantation des façades au Sud, bâtiments en quinconce pour limiter les ombres portées, ...). Le règlement du PLU permet une évolution des règles architecturales en faveur d'une architecture contemporaine et/ou bioclimatique.
Préserver la qualité de l'eau	La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers la préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques. Préservation de la ressource : maîtrise des rejets issus du traitement des eaux usées (le PLU prévoit le raccordement au réseau collectif de l'ensemble des eaux usées). Limitation des rejets d'eaux pluviales et de ruissellements : le PLU interdit tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol, et prévoit des coefficients d'espace vert de pleine terre et l'obligation de plantation. Le projet permet la réalisation de toitures végétalisées par leur capacité de rétention, d'évaporation et de relargage différé des eaux de pluies contribuant ainsi à lutter contre les effets néfastes de l'imperméabilisation des sols.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes	La nature dans la ville et les espaces urbanisés est favorisée par l'inscription de coefficients d'espaces libres de pleine terre dans les dispositions réglementaires des zones. Préservation d'espaces de jardins paysagers ou potagers accompagnés d'une urbanisation maîtrisée. Réalisation de plantations, de traitement paysager végétal dans toutes les zones du PLU participant à la création de corridors biologiques.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	Protection des éléments identitaires du patrimoine bâti ou végétal (L151-19) Insertion paysagère des constructions obligatoire dans toutes les zones du PLU.
Prévenir les risques et les nuisances	La prise en compte de mesures de prévention contre les risques naturels (inondation, mouvements de terrains) est assurée par les prescriptions détaillées aux servitudes et aux articles du règlement.



5. Chapitre 5 : La compatibilité du PLU avec les documents de planification supra communaux

Si la commune de Thorigny-sur-Marne est assujettie au respect de plusieurs Servitudes d'Utilité Publique, elle doit également respecter les dispositions de documents élaborés à l'échelle supra-communale qui s'imposent au PLU en matières de compatibilités ou de prise en compte.

Ce chapitre permet de s'assurer de quelle manière le projet communal est compatible avec les documents de planification suivant :

- Le Schéma de cohérence territoriale de Marne et Gondoire;
- Le Plan de Déplacement Urbains de la Région Ile de France, le PDUIF ;
- Le programme local de l'habitat de Marne et Gondoire.

Mais aussi il prend en compte :

- Le Plan Climat Air Énergie Territorial de Marne et Gondoire ;

Ainsi que de contrôler la compatibilité du PLU avec d'autres document supra-communaux, non imposés par le Code de l'urbanisme :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France de 2013 ;
- Le SRCE Ile de France ;
- Le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
- Les périmètres régionaux d'intervention foncière ;
- Le PGRI Bassin Seine Normandie ;

- Le SDAGE Seine Normandie ;
- Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.
- Le plan de prévention du bruit dans l'environnement

Définition :

La notion de compatibilité :

« La compatibilité d'un document est la non contrariété avec les options fondamentales du document de norme supérieure. Elle implique une cohérence, une harmonie entre les documents. La décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de la règle supérieure. » (Source : Conseil d'Etat – juin 1998).

La notion de prise en compte :

Si un PLU ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité avec certains documents supra-communaux, il doit cependant prendre compte ses orientations (obligation de ne pas les ignorer).

5.1. Le Schéma directeur de la Région Île-de-France

Le SDRIF définit les orientations stratégiques de l'action à long terme à l'échelle de la Région Ile-de-France. Il constitue un document d'urbanisme d'échelle régionale prescriptif qui s'inscrit dans la hiérarchie des normes d'urbanisme.

A ce titre, il s'impose à certains documents :

- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),
- les déclarations d'utilité publique ou déclarations de projet,
- les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT),
- les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),
- les Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)

Pour être compatible, le PLU de Thorigny-sur-Marne doit permettre la réalisation des objectifs et des orientations que le SDRIF a retenus pour la période d'application du PLU.

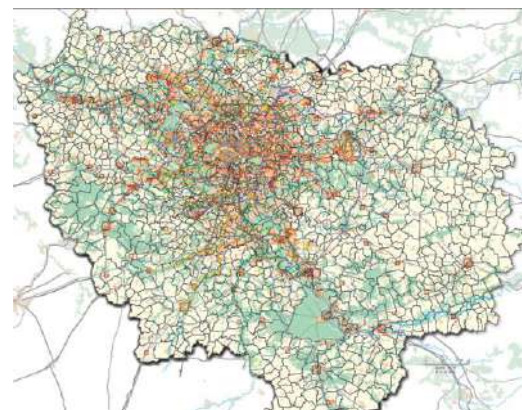
Le SDRIF a la volonté d'organiser au mieux la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la Région.

5.1.1. Les principes à l'échelle de l'Île-de-France

Le schéma « Île-de-France 2030 » a été approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

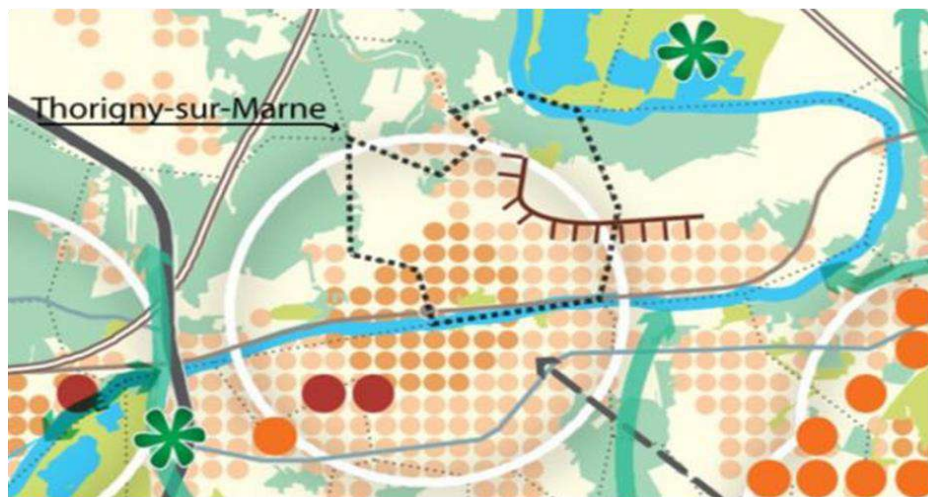
Le SDRIF présente les grands défis que doit relever l'Île-de-France pour les prochaines décennies : promouvoir davantage de solidarité, faire face aux mutations de l'environnement, préparer la transition économique, sociale et solidaire et faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement. L'ambition du SDRIF est ainsi d'engager le territoire francilien vers un nouveau modèle de développement conçu à l'aune du développement durable remplaçant le francilien au cœur du projet.

Ce document se décline en plusieurs parties. La carte des destinations et les orientations règlementaires viennent nous informer des orientations et objectifs qui touchent le territoire de Thorigny-sur-Marne.



Carte des destinations générales – SDRIF 2013

5.1.2. Thorigny-sur-Marne et le SDRIF



Extrait de la carte des destinations générales du SDRIF 2013

• POLARISER ET EQUILIBRER

Les espaces urbanisés	 Espace Urbanisé à optimiser.
	 Quartier à densifier à proximité d'une gare
Les nouveaux espaces d'urbanisation	 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

La commune rappelle que la zone 1AUn est prévue dans le SCoT et est identifiée comme un secteur prioritaire de développement économique. Elle se situe en extension de l'enveloppe urbaine et est desservie par la voirie et les

réseaux. Elle permettra, de plus, de réaliser un équipement de service public / d'intérêt collectif.

Emprise de l'espace urbanisé en 2013 :

- IAU : 223,4 ha

- PLU : 238,75 ha

Calcul du potentiel d'extension offert par le SDRIF (5 %) :

- IAU : $223,4 \times 0,05 = 11,17$ ha

- PLU : $238,75 \times 0,05 = 11,94$ ha

Surface d'extension actuellement prévue dans le PLU : 10,9 ha (donc < 11 ha)

- 9,2 ha en 1AUn (1AU Nord)

- 1,7 ha en 1AUs (Bord de Marne)

Secteur d'extension comptabilisé en plus par la DDT :

- 5 ha en Ux (ZA La Vallière)

L'ensemble de la ZAC est aménagé donc le secteur reste en zone U et non en 1AU comme le considère la DDT. Ainsi cette zone n'est pas considérée en extension.

• PRESERVER ET VALORISER ...

	... les espaces agricoles
	... les espaces boisés et les espaces naturels
	... les fronts urbains d'intérêt régional



5.1.3. La compatibilité du PLU avec les orientations du SDRIF

LE SDRIF (objectif horizon 2030)	Le PLU (objectif horizon 2030)
POLARISER ET EQUILIBRER	
Les espaces urbanisés → espace urbanisé à optimiser : « A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % : • de la densité humaine • de la densité moyenne des espaces d'habitat »	En raison de la présence des deux types de pastilles sur son territoire « quartiers à densifier à proximité d'une gare » et « espaces urbanisés à optimiser », la commune doit tendre vers 15% d'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.
Les espaces urbanisés → quartiers à densifier à proximité d'une gare « Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% à l'horizon 2030 : • de la densité humaine • de la densité moyenne des espaces d'habitat »	<u>LA DENSITE HUMAINE</u> La densité humaine représente la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, divisée par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. 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 Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en hectares (source : http://refter.iau-idf.fr/donnees) : 223,40 Le PLU de Thorigny-sur-Marne présente ses objectifs à l'horizon 2030. Le SDRIF présentant des objectifs à l'horizon 2030, les objectifs du PLU de Thorigny-sur-Marne vont être prolongés pour la démonstration. Population en 2030 : 13 578 hab. 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'habitats 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, les objectifs du SDRIF seront donc remplis.
	<u>LA DENSITE MOYENNE DES ESPACES D'HABITAT</u> 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/donnees) pour 4083,5 logements, soit une 1705 moyenne des espaces d'habitat de 21,3 logements/ha. Le PLU de Thorigny-sur-Marne présente ses objectifs à l'horizon 2030. 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 : $4083,5 + (1700 - 150 + 300^*) = 5\,933,5$ 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 $(5\,933,5)/191,8 = 30,9$ logements/ha $(30,9-21,3)/21,3 = 45\%$ Ainsi, la densité moyenne des espaces d'habitat augmentera de 45 % à l'horizon 2030. Conclusion : Au regard du respect de l'augmentation de la densité humaine de plus de 15% à l'horizon 2030 et au respect de l'augmentation de la densité des espaces d'habitat de plus de 15% à l'horizon 2030, le PLU de Thorigny-

	sur-Marne est compatible avec les objectifs du SDRIF en matière de densification de ses quartiers à proximité des gares.
Les nouveaux espaces d'urbanisation → pôle de centralité à conforter. Les nouveaux espaces d'urbanisation → Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares : « � l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. »	La superficie des espaces urbanisés en 2013 est de 238,75 ha. Le PLU prévoit deux zones à urbaniser (1AU) qui étaient classées en 2AU � l'ancien PLU. Ces dernières sont en continuité de l'espace urbanisé communal : Le secteur 1AU représente 1,7 ha qui pourront être mobilisé en espace d'habitat. Soit un total de 10,9 ha. 5% de l'espace bâti : $238,75 \times 0.05 = 11,9$ $10,9 < 11,9$ Conclusion : Le PLU est donc compatible avec les orientations du SDRIF en matière de limitation des nouveaux espaces d'urbanisation.
PRESERVER ET VALORISER ...	
... les espaces agricoles.	Le règlement et le zonage du PLU garantissent la préservation de l'activité agricole : l'ensemble des terres cultivées intègrent la zone A du PLU qui n'autorise l'implantation de nouvelles constructions que si ces dernières sont nécessaires à l'activité agricole. Conclusion : Le PLU est donc compatible avec les orientations du SDRIF en matière de préservation et de valorisation des espaces agricoles.
... les espaces boisés et les espaces naturels.	Les espaces boisés et les espaces naturels repérés au SDRIF sont classés dans la zone naturelle stricte du PLU afin de préserver leurs qualités écologiques et paysagères. Certains boisements sont par ailleurs classés en espaces boisés classés, renforçant ainsi leur préservation. Une lisière d'inconstructibilité de 50 m figure au plan de zonage pour les espaces boisés de plus de 100 ha. Conclusion : Le PLU est donc compatible avec les orientations du SDRIF en matière de préservation et de valorisation des espaces boisés et des espaces naturels.



....préserv^{er} les fronts urbains

La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de :

- fixer une frontière à l'urbanisation;
- renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain;
- préserver les unités agricoles, boisées et naturelles;•garantir les continuités et liaisons entre ces unités;
- participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration;
- offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert;•permettre le retour de la nature en ville

Comme présenté précédemment, le règlement graphique délimite une lisière de 50 m autour des espaces boisés de plus de 100 ha. Cette lisière correspond à l'emplacement délimité dans le SDRIF afin de maîtriser les fronts urbains.

Conclusion : Le PLU est donc compatible avec les orientations du SDRIF en matière de maîtrise des fronts urbains d'intérêt régional.

Le PLU de Thorigny-sur-Marne est donc compatible avec le SDRIF

5.2. Le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France

5.2.1. Le document

Le Grenelle de l'environnement a mis en avant la nécessité de créer des trames vertes et bleues avec une traduction réglementaire à l'échelle de documents tels que le PLU.

En lien avec le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été adopté en 2013.

Le SRCE dégage plusieurs composantes à Thorigny-sur-Marne :

- En premier lieu, la Marne est identifiée en corridor alluvial « multitrame » en milieu urbain à préserver,
- La forêt des Vallières intègre un corridor de la sous-trame arborée à préserver. Elle présente également des éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques comme des mares, moulières ou des lisières agricoles ainsi que d'autres milieux humides à préserver.
- Le nord de la commune présente un point de fragilité des corridors arborés
- La forêt des Vallières ainsi que la Marne constituent des réservoirs de biodiversité. Ces éléments recoupent par conséquent les enjeux développés par le document d'objectifs du site NATURA 2000 des « Boucles de la Marne ».

Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique IDF

Carte des composantes de la trame verte et bleue



Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique IDF

Carte des objectifs



5.2.2. Compatibilité avec le projet communal

Le projet de la commune inscrit dans son PADD la pérennisation de la trame verte et bleue du territoire. Le développement équilibré porté par le projet communal nécessite de prendre en compte les besoins fonctionnels du patrimoine biologique local se traduisant notamment par la préservation des espaces naturels remarquables mais également par le maintien des connexions écologiques, permettant d'assurer les échanges de populations entre les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal.

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 rues du Bouillon et d'Armoir notamment,

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 ou encore le classement en EBC des boisements significatifs du territoire.

D'autre part, les zones d'extension prévues par le projet communal se trouvent en dehors des éléments identifiés par le SRCE.

CONCLUSION : Le PLU est compatible avec les dispositions du SRCE ÎdF

5.3. Le PDUIF : Plan de déplacements Urbains de l'Île-de-France

5.3.1. Le document

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (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. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Il vise un équilibre durable en tenant compte des besoins de mobilité, qui connaissent une croissance évaluée à 7% d'ici 2020.

Afin de répondre aux enjeux de sécurité y compris en matière de qualité de l'air et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs en matière d'évolution des pratiques de mobilité des personnes sont à l'horizon 2020 :

- un accroissement de 20 % des déplacements en transports collectifs
- un accroissement de 10 % des déplacements en modes actifs (vélo et marche)
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et 2 roues motorisées.

Il s'agit de répondre à neuf défis qui concernent l'aménagement urbain, les différents modes de transports et le partage multimodal de la voirie. Il s'agit aussi de prévoir une gouvernance pour sa mise en œuvre, partagée

par l'ensemble des acteurs au premier rang desquels les franciliens, acteurs responsables de leur mobilité.

Le plan de déplacement urbain contient 30 recommandations de bonnes pratiques. Ces recommandations sont à l'attention des collectivités territoriales, des entreprises, des professionnels de transports et des particuliers.

Il contient, en outre, quatre prescriptions :

- **Priorité aux transports collectifs.** Les gestionnaires de voirie sont invités à prendre les dispositions nécessaires pour donner la priorité aux transports ferroviaires, aux transports guidés et aux bus. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- **Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public.** Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux. Implanter ces places réservées de préférence aux carrefours et à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.
- **Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles.** Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions. Les collectivités pourront s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant, le cas échéant, des normes plus contraignantes.
- **Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières** dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les

communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

5.3.2. La compatibilité du projet communal

Le projet de la commune inscrit dans son PADD des objectifs en matière de déplacements :

- › Les déplacements à l'intérieur de la commune devront évoluer en privilégiant la sécurité des usagers et des riverains dans un but de pacification des espaces publics et donc d'une incitation aux déplacements doux.
- › Les déplacements vers les communes voisines : envisager de nouvelles solutions de franchissement de la voie ferrée, notamment pour les modes doux.
- › Mettre en place des moyens de franchissement des ruptures urbaines
- › Le développement du pôle gare : encadrer et améliorer les reports modaux, améliorer le réseau de bus, participer à la réflexion d'une ligne de transport en commun structurante Nord/Sud à l'échelle supra communale, renforcer les liaisons douces et connecter le pôle gare au reste du territoire thorignien.

Ainsi, toutes les OAP présentent des objectifs en termes de liaisons douces, mais aussi en termes de stationnement (mutualisation, stationnement des cycles).

Dans le cadre de la mise en place de moyens de franchissements des ruptures urbaines, outre la passerelle au-dessus de la voie ferrée inscrite à l'OAP Bords de Marne, le PLU présente des emplacements réservés afin

de créer ou d'agrandir certaines venelles ou sentes et ainsi de relier les différents quartiers de la ville par les modes doux.

L'OAP « Bords de Marne » prévoit également la construction d'environ 150 logements à proximité directe de la gare. La zone à urbaniser des bords de Marne favorise donc la limitation des déplacements motorisés puisqu'en lien direct avec la gare.

Le projet de la commune inscrit dans son règlement écrit les normes imposées par le PDUIF en termes de stationnement.

Le règlement de chaque zone urbaine définit des objectifs en termes de stationnement deux roues, mais également pour le nombre de stationnement autorisés pour les habitations et les bureaux.

CONCLUSION

Le PLU est compatible avec les dispositions du P.D.U.I.F

5.4. Le SCoT Marne Gondoire

Le Conseil communautaire a adopté le 7 Décembre 2020 le SCoT de Marne et Gondoire. Il regroupe 20 communes, 100 915 habitants en 2017 sur un territoire de 10 500ha.

Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec ses 4 grandes orientations d'aménagement :

➤ **Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial éco-responsable à l'échelle de l'est parisien**

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

- ✓ Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable
- ✓ Garantir un cadre de vie de qualité en prenant appui sur le patrimoine naturel et paysager préservé
- ✓ Tendre vers un territoire sûr et durable en adéquation avec les ressources
- ✓ Se distinguer comme territoire d'innovation durable
- ✓ Réaffirmer l'attractivité touristique et culturelle du territoire

Dans sa séquence n°3 « Nos espaces naturels protégés », le PADD s'attache à protéger les réservoirs de biodiversité et les espaces relais. Les espaces identifiés dans la sous trame boisée et la sous trame des milieux ouverts sont protégés au titre de l'article L151-19 ou bien par un zonage spécifique (N ou A). Les réservoirs de biodiversité et notamment les espaces boisés de plus de 100ha bénéficient d'une lisière de 50m. Les espaces boisés inférieurs à 100ha font également l'objet d'une lisière adaptée à leur niveau.

L'emplacement réservé n°25 prévoit un projet agricole de loisir dont l'impact sur la sous trame boisée sera limité.

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 SCOT autorise une densité moyenne de 55 logements/ha pour les constructions neuves de logement sur la commune de Thorigny. Le projet de PLU estime à l'horizon 2030 une densité de 30,9 logements/ha.

➤ **Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions**

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

- ✓ Stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité du tissu économique
- ✓ Conforter l'équilibre de l'armature commerciale
- ✓ Organiser le développement économique et commercial dans une logique de gestion optimale du foncier
- ✓ Assurer l'exemplarité urbaine et environnementale des projets économiques

Le sud de la commune est identifié par la SCoT comme un pôle urbain dont la mixité des fonctions doit être organisée et où le développement des commerces doit être soutenu. L'OAP « Bords de Marne » propose par exemple une programmation mixte entre habitat, équipements de loisirs et culturels, commerces et services. Le secteur UOa permet également le développement de commerces jusqu'à 300m² de surface de vente.

La zone 1AUn est identifiée comme un secteur de développement des activités économiques. L'OAP de la zone présente un secteur destiné au développement des activités économiques en continuité avec celles existantes. Cette OAP permettra l'optimisation du foncier économique.

➤ **Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants**

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

- ✓ Organiser les conditions d'un développement équilibré garant de parcours résidentiels complets
- ✓ Proposer une offre résidentielle attractive et durable

Le pôle urbain regroupe environ 80% des logements qui seront créés à l'horizon 2030.

L'OAP « Bords de Marne » propose une programmation mixte entre habitat, équipements de loisirs et culturels, commerces et services.

Les franges paysagères identifiées au SCoT sont notamment gérées par l'OAP de la zone 1AUn qui prévoit un traitement paysager des limites entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles.

➤ **Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous, dans une logique de proximité**

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

- ✓ Améliorer la qualité de vie en misant sur la diversité et la mixité fonctionnelle des espaces
- ✓ Engager une réflexion sur le maillage des équipements pour proposer une offre équitable et solidaire
- ✓ S'accorder autour d'une mobilité durable

Toutes ces orientations sont en faveur d'une mobilité durable et incitent aux déplacements doux.

L'inter-modalité du pôle gare est garantie par les OAP « Bords de Marne ». L'OAP « Bords de Marne » intègre également des éléments de franchissement de la voie ferrée.

Les OAP présentent toutes des objectifs en termes de liaisons douces. Des emplacements réservés à destination de venelles et sentes sont aussi créés au sein du PLU.

Aucun emplacement réservé n'est prévu pour réaliser le franchissement de la Marne. Cela s'explique par la réalisation d'un projet de requalification des bords de Marne et d'un franchissement réalisé par la commune de Dampmart.

CONCLUSION

Le PLU est compatible avec les orientations du SCOT Marne et Gondoire

5.5. Le Plan Climat Air Energie Territorial

5.5.1. La compatibilité avec le projet communal

Le projet de PLU de Thorigny-sur-Marne a été engagé bien avant l'élaboration et l'approbation du PCAET de Marne et Gondoire. Néanmoins, le PADD du PLU présente plusieurs orientations en accord avec le PCAET dans chacune de ses séquences.

➤ Mobilités et transports

Dans sa séquence 1 « Notre centre urbain à l'échelle humaine », l'objectif de développement du pôle gare a pour but d'encadrer et d'améliorer les reports modaux voiture/train et bus/train ainsi que de réfléchir à une ligne de transport en commune structurante Nord/Sud à l'échelle supra communale. L'objectif de création et de renforcement des liaisons douces permettra d'alimenter le Schéma Directeur des Liaisons Douces porté par le PCAET.

➤ Agriculture et nature

Dans sa séquence 1 « Notre centre urbain à l'échelle humaine », le PADD souhaite penser le développement urbain en lien avec les espaces paysager afin d'assurer l'intégration de la nature en ville.

Dans sa séquence 2 « Nos coteaux habités », le PADD met en avant la nécessité de préserver les espaces verts de respirations afin de renforcer la trame verte locale.

Enfin, dans sa séquence 3 « Nos espaces naturels protégés », les objectifs du PADD vise à garantir le maintien des activités agricoles et le soutien à l'agriculture locale en protégeant les terres agricoles et en aidant les exploitants à se développer.

Le PADD s'engage également pour la préservation de la biodiversité. La valorisation de l'aqueduc de la Dhuis et des rus de Bouillon et d'Armoine, éléments structurant de la trame verte et bleue locale sont identifiés au PADD.

➤ Economie locale

Dans sa séquence 1 « Notre centre urbain à l'échelle humaine », le PADD affiche l'objectif de faire du pôle urbain le secteur privilégié en développement et notamment sur le plan du développement économique avec l'identification de la ZAE des Vallières et la ZAE des Cerisier comme secteur à renforcer. L'OAP 1AUn viendra appuyer et compléter le développement économique de ce secteur.

La zone UOa permettra également l'implantation de commerces de proximité.

CONCLUSION

Le projet de PLU a été engagé avant l'approbation du PCAET. Néanmoins, le PADD reprend plusieurs orientations du document. Le PLU est donc compatible avec les orientations du PCAET.

5.6. Les périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF)

La ville de Thorigny-sur-Marne est par ailleurs concernée par 3 PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière).

5.6.1. Le document

Outil d'intérêt majeur, 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.

5.6.2. La compatibilité avec le projet communal

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.

Par ailleurs, la commune fait l'objet d'un projet d'un nouveau PRIF sur son territoire, à savoir le Périmètre Régional d'Intervention Foncière des Boucles des Vallières. Celui-ci concerne le plateau agricole situé en limite

est de la commune et qui fait le lien entre la partie urbaine de la ville et la forêt régionale des Vallières.

L'AEV poursuit 3 missions essentielles notamment sur ces espaces :

➤ L'accroissement des espaces naturels ouverts au public

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.

L'amélioration de l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières figure parmi les objectifs de cette orientation et ce dans le but de valoriser, auprès de la population, son caractère remarquable.

➤ La mise en valeur du patrimoine et la préservation de la biodiversité

Le PADD du PLU présente plusieurs orientations en faveur de cet objectif :

- préserver les espaces naturels et agricoles
- préserver la trame verte et bleue à l'échelle locale
- permettre les interactions entre les espaces urbains et le patrimoine remarquable
- penser le développement urbain en lien avec les espaces paysagers

Par ces orientations, la commune souhaite intégrer dans chaque séquence urbaine les espaces verts, naturels et agricoles. Les zones naturelles et agricoles sont donc classées en zones A et N au PLU. Par le biais de l'article L151-19 du CU, le patrimoine paysager est préservé. Les EBC sont aussi identifiés. Une lisière inconstructible de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha est définie.

➤ Le maintien d'une agriculture périurbaine durable et diversifiée

Un des objectifs du PADD de la commune vise à « Garantir le maintien des activités agricoles et soutenir l'agriculture locale ». La commune entend par là protéger les terres cultivées, garantir l'accès des espaces agricoles aux exploitants et leur permettre de se développer. Aussi, la totalité des terres agricoles communales sont classées en zone A. Seul un secteur limité « Ap » présente des règles de construction plus limitées en raison de son caractère paysager et de l'objectif de préservation des cônes de vue.

5.7. Le Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire

5.7.1. Le document

La commune de Thorigny-sur-Marne fait partie de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG) qui a approuvé son PLH Marne et Gondoire 2020-2025, en date du 7 Décembre 2020. Le présent PLU est donc soumis à compatibilité avec ce dernier dont les principales orientations sont :

- **Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels**
- **Améliorer le parc existant et accompagner ses mutations**
- **Répondre aux besoins des publics spécifiques**
- **Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement**

5.7.2. Orientations du PADD du PLU en conséquence

➤ **Garantir l'accès au logement à tous :**

- en développant la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal en exigeant 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de logements neufs.
- En privilégiant la construction de petits logements de location afin d'assurer un parcours résidentiel à l'ensemble des thorigniens
- En adaptant le parc de logements aux besoins spécifiques des populations

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

- En cohérence avec le SDRIF, une densité de logements importante sera recherchée notamment aux abords de la gare
- Privilégier le renouvellement urbain
- Rapprochement des secteurs d'habitat et d'emploi

➤ **Assurer le respect des normes environnementales des constructions**

- Encadrer le respect de l'environnement pour les constructions nouvelles et assurer la continuité de leurs performances énergétiques.

Le PLH vise également à renforcer les centralités au sein du territoire dans le cadre du projet « cœur urbain ». La commune de Thorigny est identifiée au PLH en « cœur urbain ». Le projet communal va dans ce sens : « faire du pôle urbain le secteur privilégié en matière d'offre résidentielle » (PADD). Il est prévu que le pôle urbain regroupe environ



80% des logements qui seront créés à l'horizon 2030. L'OAP « Bords de Marne » confirme aussi la volonté de la commune d'affirmer le secteur du pôle urbain.

Le projet communal prévoit la création de 1250 logements entre 2019 et 2030. Soit environ 113 logements par an. 30% des logements doivent être des logements sociaux. Cela équivaut à la construction de 34 logements sociaux par an, avec un total de 375 logements sociaux entre 2019 et 2030.

Echéancier du taux de logements à l'horizon 2025		
2021	2023	2025
23%	24%	26%

Les programmes prévus ont vocation à combler naturellement le déficit en logements sociaux.

Les objectifs chiffrés du PLH sont calculés à l'horizon 2025. Ils prévoient, pour la commune de Thorigny-sur-Marne, une production d'environ 60 logements par an sur la période 2020-2025. Les objectifs du PLU de la commune sont donc plus volontaristes que les objectifs du PLH.

Enfin, le règlement propose des éléments pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, tel que faciliter l'isolation extérieure ou l'implantation de toit végétalisé etc.

CONCLUSION

Les objectifs du PLU sont plus volontaristes que les objectifs du PLH Marne et Gondoire.

5.8. Le SDAGE Seine Normandie

5.8.1. Le document

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Introduits par la loi sur l'eau de 1992, qui a conduit à l'adoption du premier SDAGE en 1996, le contenu et la portée juridique du SDAGE ont évolué pour faire du présent schéma le plan de gestion du district hydrographique de la Seine au sens de la directive cadre sur l'eau de 2000. Cette dernière prévoit, pour chaque district hydrographique européen, la réalisation d'un plan de gestion qui fixe des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau du bassin (portions de cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, eaux côtières et eaux de transition) et définit les conditions de leur réalisation.

Ce plan de gestion est accompagné d'un programme de mesures, qui énonce les actions pertinentes, en nature et en ampleur, pour permettre l'atteinte des objectifs fixés.

Le SDAGE Seine-Normandie actuellement en vigueur est celui de 2010 – 2015. En effet, suite à des jugements du 19 et 26 décembre 2018, le Tribunal administratif de Paris a annulé le SDAGE 2016 – 2021 approuvé le 1^{er} décembre 2015, pour irrégularité de l'autorité environnementale. Ainsi l'annulation a causé l'entrée en vigueur du document précédent.

Le SDAGE doit poursuivre des objectifs de qualité et de quantité définis à l'article L.212-1 du code de l'environnement et correspondant à :

- un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines ;
- un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines ;
- un bon état chimique et un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement pour les masses d'eau souterraines ;
- la prévention de la détérioration de la qualité des eaux ;
- des exigences particulières pour les zones protégées (baignade, conchyliculture et alimentation en eau potable), notamment afin de réduire le traitement nécessaire à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

5.8.2. Portée du SDAGE

Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les enjeux du SDAGE Seine Normandie 2010-2015 sont les suivants :

- Protéger la santé et l'environnement, améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

Ces enjeux sont ensuite transposés en défis

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques »

2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque inondation

Puis ces huit défis sont traduits en 38 orientations, sous classés en 167 dispositions.

5.8.3. La compatibilité du PLU avec le SDAGE.

Le PADD du PLU de Thorigny-sur-Marne protège la ressource en eau à travers plusieurs mesures intégrées à la troisième séquence « Nos espaces naturels protégés ». Les objectifs de cette séquence visent à :

- **Protéger les espaces naturels et agricoles**
 - Traiter de manière qualitative et efficace les franges entre les espaces urbanisés et les espaces libres
 - > En limitant les conflits d'usages et en incitant à la perméabilité des franges aux espèces et à ne pas rompre les continuités écologiques.
- **Préserver la trame verte et bleue à l'échelle locale**
 - Valoriser l'aqueduc de la Dhuis, et les rues de Bouillon et d'Armoir.
 - Assurer la diffusion de la trame verte et bleue vers les espaces urbains.

Orientation du PLU	Répondre aux enjeux du SDAGE
Limitier les conflits d'usages	1, 2, 3, 4
Permettre la perméabilité des franges aux espèces et ne pas rompre les continuités écologiques	6, 7, 8
Valoriser l'aqueduc de la Dhuis, et les rues de Bouillon et d'Armoir	6
Assurer la diffusion de la trame verte et bleue vers les espaces urbains	6, 7 et 8

CONCLUSION

Le PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE du Bassin Seine-Normandie.

5.9. Le Plan de Gestion du Risque Inondation

Un extrait du document du PGRI, concernant le Territoire à Risques Important de l'UP Rivières Ile-de-France, ainsi qu'un extrait concernant les objectifs du PGRI sont intégrés en annexe du document. Le document complet est disponible sur le site de la DRIEE.

Le PLU étant compatible avec le PPRI (5.7), et ce dernier étant compatible avec le PGRI, le PLU est par conséquent compatible avec le PGRI.

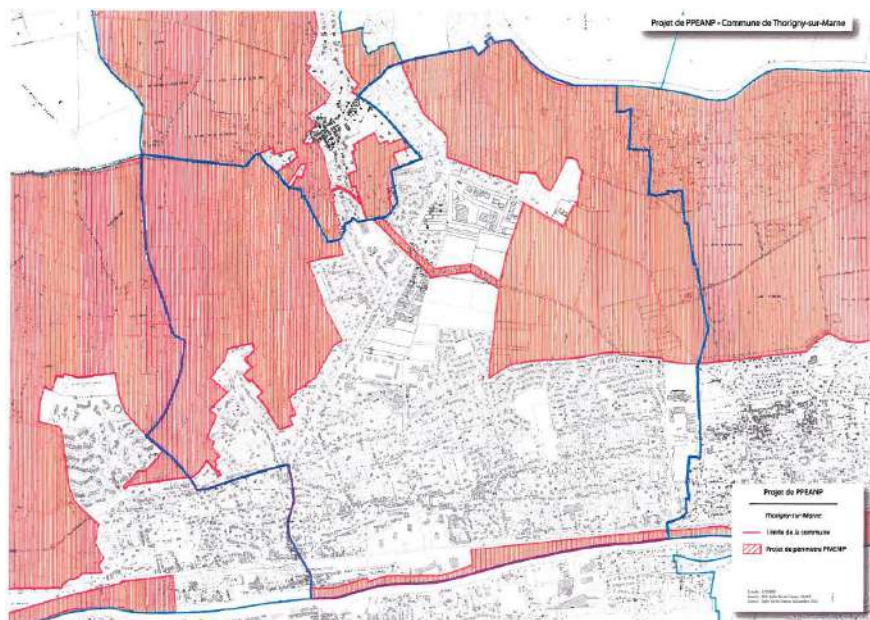
5.10. Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)

Une partie du territoire de la commune de Thorigny-sur-Marne est comprise dans le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP - document annexé au PLU). Ce périmètre fut délimité par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire afin de satisfaire à un double enjeu :

- Répondre aux besoins d'une population de plus en plus importante,
- Préserver son cadre de vie rural.

Ce document vise à encourager un développement harmonieux du territoire, en parallèle du SCoT. Les objectifs du PPEANP sont :

- De renforcer et pérenniser l'agriculture : assurer la continuité de l'espace, avoir des parcelles de taille suffisante pour une agriculture économiquement viable, faciliter les déplacements agricoles, renforcer les structures économiques et de commercialisation, diversifier les productions...
- De mettre en valeur les sites naturels et forestiers,
- De renforcer la protection des espaces naturels. Le PPEANP viendra ainsi compléter les dispositifs existants (Espaces Naturels Sensibles, Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière, sites Natura 2000...) dont il englobera les périmètres,
- D'assurer la pérennité voire de recréer des grandes continuités écologiques, corridors écologiques,
- D'améliorer l'interface urbain/rural.



CONCLUSION

Le PLU est compatible avec le PPEANP, les parcelles incluses dans le PPEANP sont identifiées en zone N ou A dans le règlement graphique et ne peuvent être basculées en zone U ou AU.

5.11. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire est concernée par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral le 20 juillet 2020.

Le document révisé dresse le bilan de l'application du précédent schéma, il est souligné que l'arrondissement de Torcy, dont relève la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, est déficitaire de 98 places. Ce déficit s'élève à 70 places pour la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire. Le nouveau schéma départemental impose de corriger ce déficit. 40 places doivent être créées à Bussy-Saint-Georges, 30 à Montévrain en complément des 20 places créées à Lagny-sur-Marne et des 30 places à Saint-Thibault-des-Vignes.

La commune de Thorigny-sur-Marne n'est pas impactée par un tel document car aucune demande dans ce domaine n'a été faite. Aucune famille en situation précaire, ni stationnement non autorisé ou sur des parcelles privées n'a été enregistré.

5.12. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement

5.12.1. Le document

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) a été approuvé en conseil communautaire le 27 novembre 2017. Il est imposé par la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Le PPBE est un document visant à optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer les situations sonores critiques et de préserver les endroits remarquables par leur qualité sonore.

Quatre sources de bruit sont réglementairement concernées par la directive : le transport routier, ferroviaire et aérien, ainsi que les principaux sites industriels.

Le PPBE établit un plan d'action décliné en fiches actions sur 7 thématiques. Il est établi pour 5 ans.

La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire a également travaillé à une guide de déclinaison du bruit dans les documents d'urbanisme. Il présente des prescriptions techniques pour lutter contre le bruit.

5.12.2. La compatibilité avec le projet communal

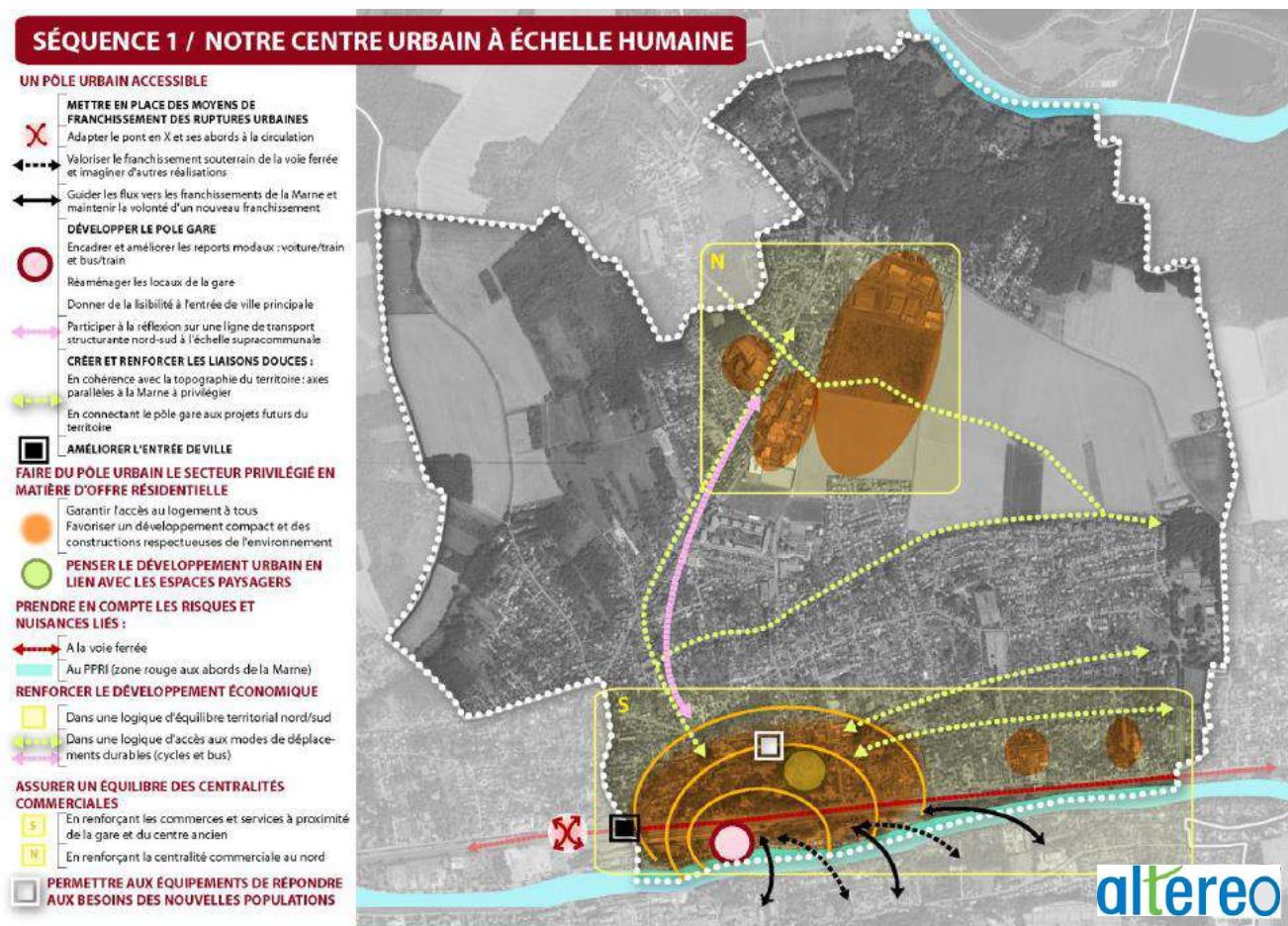
Le PADD prend en compte les nuisances sonores dans sa séquence 1 « Notre centre urbain à échelle humaine », en indiquant la nécessité de limiter l'impact des nuisances sonores dues à la voie ferrée et à la RD105B (au sud) notamment, en adaptant l'implantation et l'isolation des futures constructions.

L'OAP « Bords de Marne », de par sa proximité directe avec le réseau ferré, prévoit l'installation d'un dispositif antibruit le long de la voie ferrée. L'OAP indique également que des mesures d'isolation sonore devront être prévues lors de la réalisation du projet. Il est conseillé d'orienter les bâtiments en direction opposée de la provenance du bruit, ainsi que les pièces des logements en fonction des usages et sources de bruit extérieures. Les bâtiments pourront également être dotés de matériaux innovants permettant une bonne isolation phonique. L'OAP renvoie au PPBE disponible en annexes du PLU afin de se référer aux prescriptions de ce dernier.

Les OAP 1AUn et Rue de Claye indique également les potentielles nuisances sonores pouvant impacter les sites. Ces OAP renvoient également au PPBE et à son guide de déclinaison présent en annexes du PLU.

6. Compatibilité des OAP avec les orientations du PADD

Les extraits du PADD – Cartographies des orientations



SÉQUENCE 2 / NOS COTEAUX HABITÉS

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ DES QUARTIERS D'HABITAT

PARTICIPER À LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

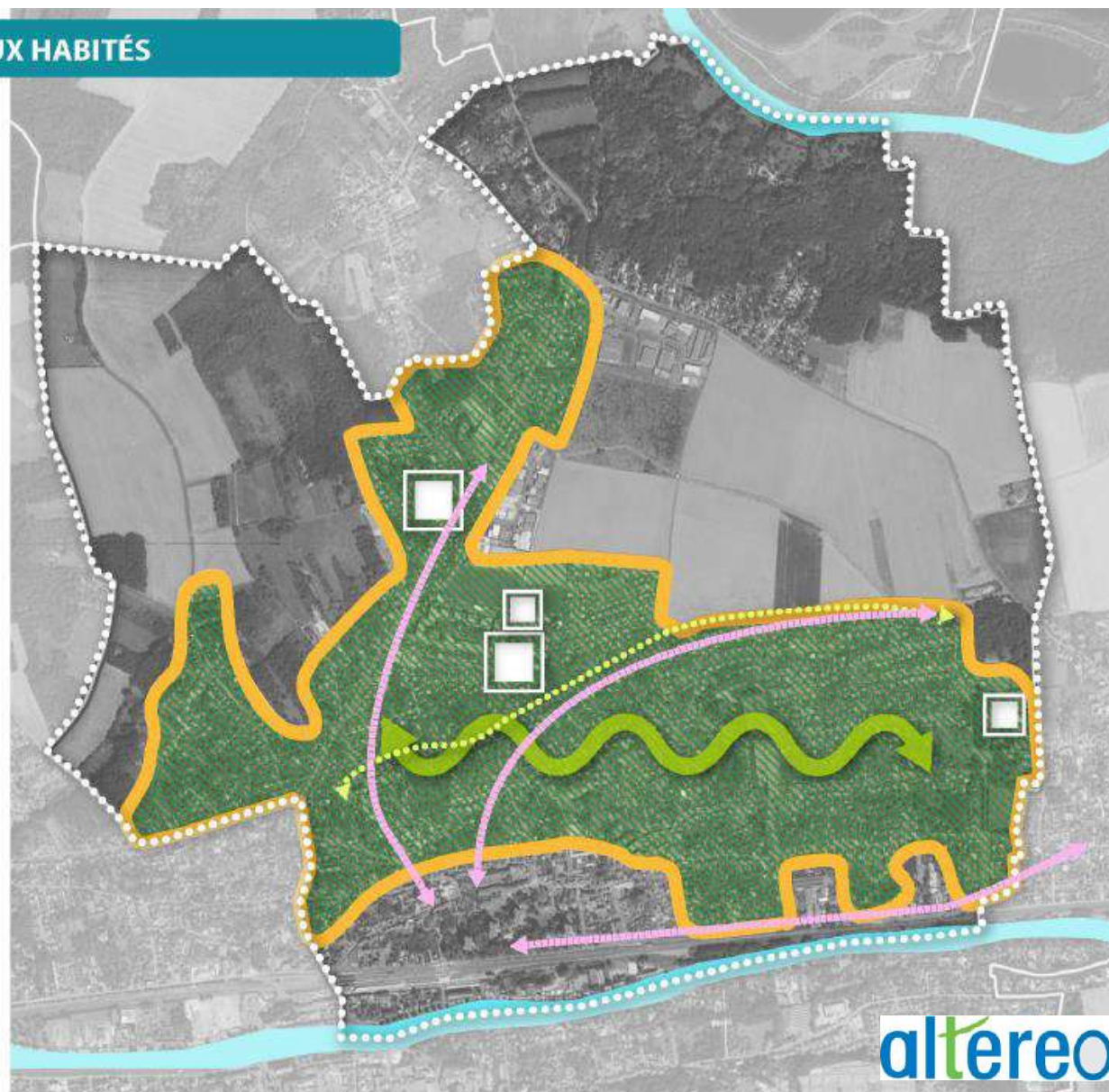
-  En optimisant le tissu urbain de façon encadrée
-  En offrant des réponses adaptées aux besoins des Thorigniens
-  En préservant le paysage urbain et les vues remarquables
-  En préservant les espaces verts de respiration pour le renforcement de la trame verte locale

PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

-  Organiser la mixité fonctionnelle
-  Optimiser les équipements existants

PENSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

-  Garantir l'accessibilité des équipements aux modes doux de déplacements
-  Faciliter l'accès au « pôle urbain » à travers une offre en transport en commun adaptée



SÉQUENCE 3 / NOS ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET ENCADRER LEUR DÉCOUVERTE PAR LE PUBLIC

-  Garantir la préservation des espaces naturels boisés
-  Organiser la découverte du patrimoine naturel par le public : renforcer les lieux d'échanges entre les habitants et affirmer le rôle de ces espaces comme lieux de respiration
-  Améliorer l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières dans un objectif de valorisation auprès des populations de son caractère remarquable
-  Veiller au respect de l'usage de la forêt des Vallières, objet d'un risque d'effondrement de carrières

GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SOUTENIR L'AGRICULTURE LOCALE

-  Protéger les terres cultivées
-  Garantir l'accès des espaces agricoles aux exploitants
-  Permettre aux exploitants de se développer

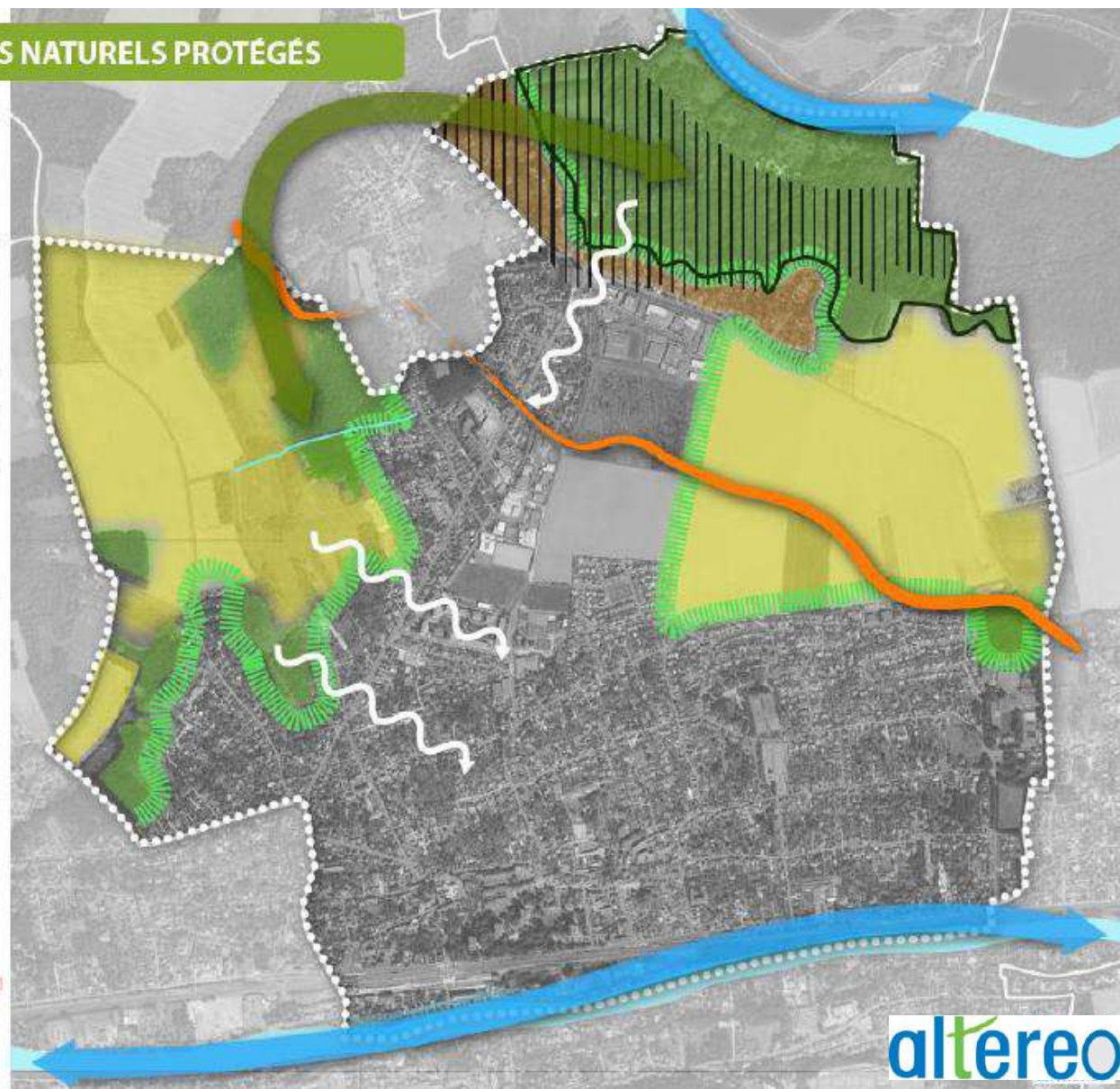
TRAITER DE MANIÈRE QUALITATIVE ET EFFICACE LES FRANGES ENTRE LES ESPACES URBANISÉS ET LES ESPACES LIBRES

PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE LOCALE

-  Valoriser :
 -  L'aqueduc de la Dhuy
 -  Les rus de Bouillon et d'Armoir
-  Assurer la diffusion de la trame verte et bleue vers les espaces urbains

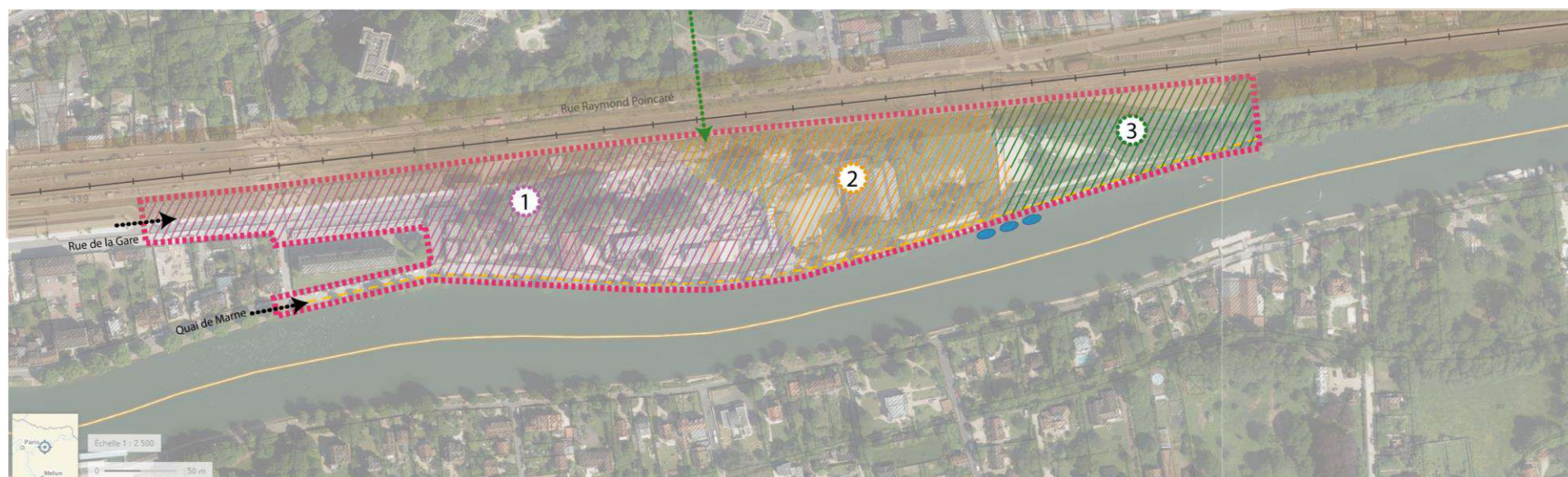
PROTEGER LES ESPACES BÂTIS EXISTANTS DES RISQUES NATURELS

-  Protéger le bâti existant de l'exposition au risque d'effondrement des carrières
-  Éviter le développement de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles



altereo

6.1. L'OAP « Bords de Marne »



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

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Limites du secteur de l'OAP |  | Secteur à vocation dominante résidentielle |
|  | Halte fluviale possible |  | Secteur à vocation mixte |
|  | Accès routier possible à requalifier |  | Secteur à vocation récréative et de loisirs |
|  | Accès sur l'opération en liaison douce |  | Cheminement piéton en berge de Marne à créer/préserver |
|  | Impact bruit proche de la voie ferrée | | |

Tableau comparatif des orientations du PADD avec celles de l'OAP

L'OAP se trouve dans la séquence 1 du PADD : « Notre centre urbain à échelle humaine »

Orientation de la séquence	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Un pôle urbain accessible	○ Mettre en place des moyens de franchissement des ruptures urbaines ○ Développer le pôle gare ○ Renforcer les liaisons douces et connecter le pôle gare au reste du territoire thorignien ○ Donner de la lisibilité aux espaces publics	➤ Les cheminements doux devront permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée et permettre un accès facilité à la gare. Ils seront également accompagnés d'aménagements paysagers et de mobiliers urbains. ➤ Un cheminement piéton sera assuré le long de la Marne d'Est en Ouest du secteur. ➤ Les accès piétons au secteur se feront à l'ouest sur le Quai de Marne pour longer la Marne et permettre des circuits de loisirs. ➤ Les nouveaux accès créés seront directement connectés au pôle gare. ➤ L'OAP, en accompagnement du pôle gare, propose la construction d'environ 250 logements couplés avec des équipements culturels et de loisirs ➤ Des espaces dédiés aux parcs et jardins occuperont le sud du site, le long de la Marne. Il s'agira d'espaces de promenade et de loisirs.

Faire du pôle urbain le secteur privilégié en matière d'offre résidentielle	○ Garantir l'accès au logement à tous ○ Mettre en œuvre un modèle urbain en faveur de la ville compacte ○ Assurer le respect des normes environnementales des constructions	➤ L'OAP précise qu'une mixité de l'offre en logements devra être recherchée. Aussi, l'offre en logements devra présenter un minimum de 30% de logements aidés, comprenant 1/3 de logements PLUS, 1/3 de logements PLAI et 1/3 de logements PLS. ➤ Le secteur dédié aux logements concerne le réinvestissement d'une friche ferroviaire. ➤ L'OAP propose une recherche pour les constructions en termes de systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture ou encore de performance énergétique.
Penser le développement urbain en lien avec les espaces paysagers	○ Préserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ○ Protéger les bords de Marne	➤ Les bords de Marne ne seront pas construits et seront dédiés à des espaces de parcs et jardins. ➤ Des plantations seront réalisées en lisière des espaces bâtis.
Prendre en compte les risques et nuisances	○ Limiter l'impact des nuisances sonores dues à la voie ferrée et à la RD105B ○ Adapter les constructions et les aménagements au PPRI et au PPRMT	➤ Les plantations seront un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols. ➤ Une liaison piétonne interne pouvant servir de voie de secours en cas d'inondation de la zone sera aménagée dans le prolongement de la rue de la Gare jusqu'au secteur de logements. ➤ L'OAP indique que le secteur est impacté par le PPRI, elle indique également que toute nouvelle construction devra limiter au maximum l'impact sur les espaces naturels afin de minimiser le risque d'inondation.

		➤ Le secteur étant proche de la voie ferrée, un dispositif anti bruit sera aménagé en partie nord du secteur, le long de la voie ferrée. De plus, les constructions pourront s'appuyer sur le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, disponible en annexe du PLU (pièce 6.3).
Renforcer le développement économique	○ Développer l'activité économique dans une logique d'équilibre territorial Nord-Sud ○ Répondre aux besoins en termes de création d'emplois ○ Veiller à la performance énergétique des zones d'activités ○ Optimiser les déplacements liés au travail	➤ L'OAP vient renforcer la polarité Sud. ➤ L'OAP présente la création d'équipements culturels et de loisirs. ➤ L'aménagement préservera les parkings existants et agrandira le parking public le long du quai de la gare, à proximité directe de la gare.
Assurer un équilibre économique des centralités commerciales	○ Renforcer les commerces et services de proximité du centre ancien afin de valoriser ses caractéristiques traditionnelles ○ Renforcer la centralité commerciale au nord de la commune	➤ L'OAP n'est pas concernée par ces questions.
Permettre aux équipements de répondre aux besoins des nouvelles populations	○ Renforcer le rayonnement des équipements existants ○ Anticiper l'impact des futurs projets urbains de la ville	➤ L'aménagement prévu par l'OAP renforcera le rayonnement de la gare.
Permettre les interactions entre les espaces urbains et le patrimoine remarquable	○ Valoriser le patrimoine bâti pittoresque et vernaculaire ○ Préserver les éléments constitutifs de la trame	➤ L'OAP prévoit la préservation des bords de Marne. ➤ Les voies de desserte ainsi que les nouvelles constructions seront accompagnées de plantations.



	verte et bleue	➤ L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.
Penser un développement urbain respectueux du cadre de vie		➤ Avant l'aménagement du site, les parcelles polluées devront faire l'objet d'une remise en état afin de pouvoir accueillir des activités de loisirs

6.2. L'OAP 1AU Nord

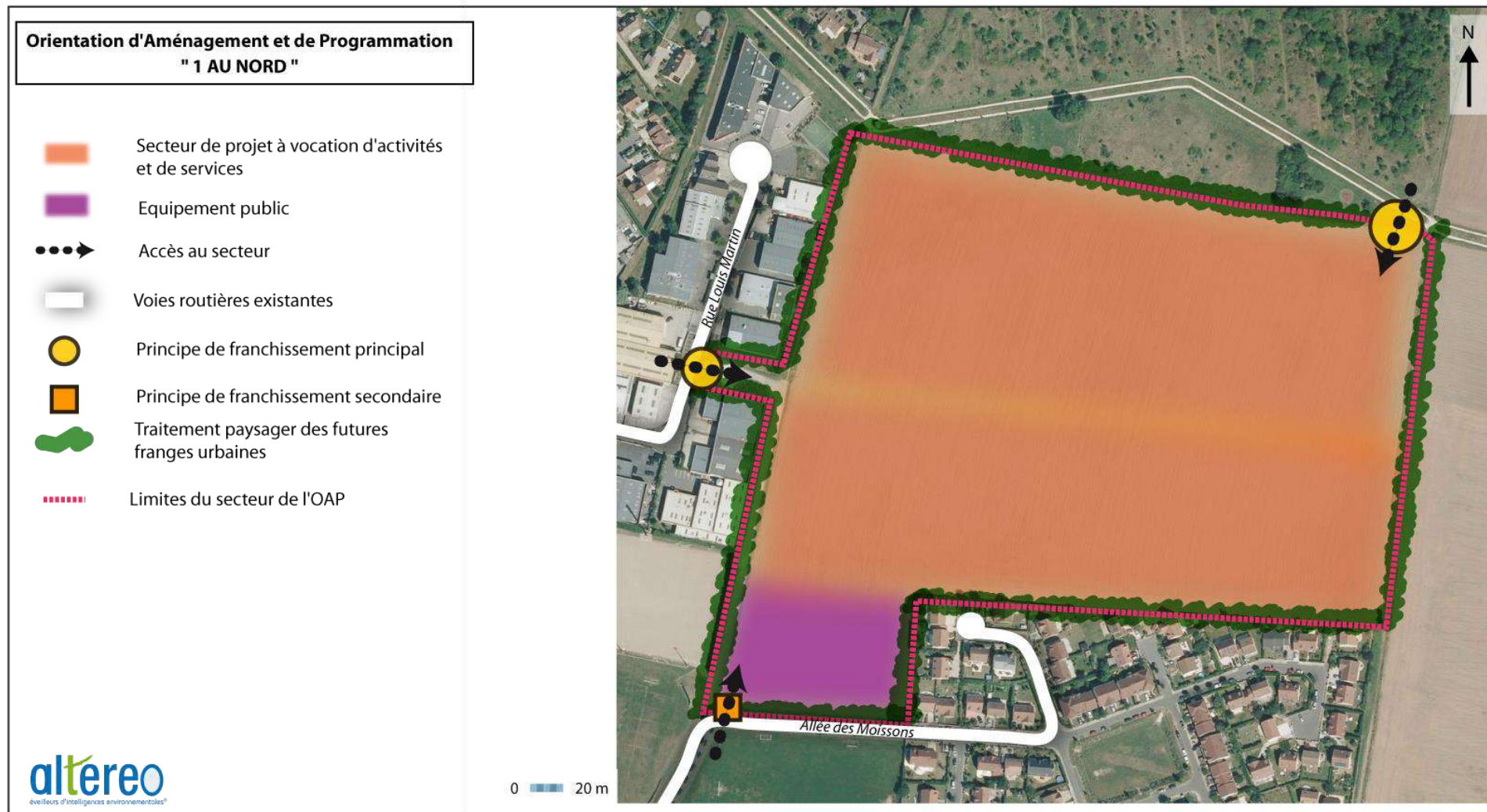


Tableau comparatif des orientations du PADD avec celles de l'OAP

L'OAP se trouve dans la séquence 1 du PADD : « Notre centre urbain à échelle humaine »

Orientation de la séquence	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Un pôle urbain accessible	○ Mettre en place des moyens de franchissement des ruptures urbaines ○ Développer le pôle gare ○ Renforcer les liaisons douces et connecter le pôle gare au reste du territoire thorignien ○ Donner de la lisibilité aux espaces publics	➤ L'OAP prévoit des franchissements doux entre le secteur de projet et les espaces naturels au nord. ➤ Une continuité des cheminements doux entre le quartier pavillonnaire au sud de l'opération et le nouveau secteur de logement est identifiée. ➤ Un principe de cheminement doux longeant la façade Est de l'opération propose une liaison entre les habitations existantes et nouvelles vers les espaces naturels au nord du secteur. ➤ La lisibilité des espaces publics sera aussi donnée par le traitement paysager des abords des nouvelles voies cr�ees. ➤ L'OAP indique que les accès nord et ouest du secteur devront garantir une largeur de voirie suffisante pour la desserte des lignes de bus.
Penser le développement urbain en lien avec les espaces paysagers	○ Préserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ○ Protéger les bords de Marne	➤ Les espaces végétalisés existants seront préservés, et l'équipement restructuré sera dans la mesure du possible intégré harmonieusement à l'espace naturel. Les abords des voiries seront végétalisées.
Prendre en compte les risques et nuisances	○ Limiter l'impact des nuisances sonores dues à la voie ferrée et à la RD105B ○ Adapter les constructions et les	➤ Les constructions pourront s'appuyer sur le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire,

	aménagements au PPRI et au PPRMT	disponible en annexe du PLU (pièce 6.3). ➤ Les plantations seront un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.
Renforcer le développement économique	○ Développer l'activité économique dans une logique d'équilibre territorial Nord-Sud ○ Répondre aux besoins en termes de création d'emplois ○ Veiller à la performance énergétique des zones d'activités ○ Optimiser les déplacements liés au travail	➤ L'OAP vient renforcer la polarité Nord. Une partie du secteur sera dédié aux activités économiques, en continuité de la zone d'activité existante. Une autre partie sera dédiée à la création d'un équipement public, en lien avec les équipements sportifs déjà présents à proximité. Aussi, une déchèterie viendra compléter la multiplicité des fonctions du secteur. ➤ Les stationnements, notamment ceux de la zone d'activités devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. ➤ L'intégration des constructions devra faire l'objet d'une attention particulière. ➤ Le réseau de voies à créer s'appuiera sur les voies existantes afin de faciliter les parcours.
Assurer un équilibre économique des centralités commerciales	○ Renforcer les commerces et services de proximité du centre ancien afin de valoriser ses caractéristiques traditionnelles ○ Renforcer la centralité commerciale au nord de la commune	➤ L'OAP permettra de renforcer le secteur Nord de la commune en termes d'activités, de services et d'équipements, en continuité avec ceux déjà existants.

Permettre aux équipements de répondre aux besoins des nouvelles populations	○ Renforcer le rayonnement des équipements existants ○ Anticiper l'impact des futurs projets urbains de la ville	➤ Les équipements sportifs du nord du territoire seront renforcés par la création d'un nouvel équipement public en continuité. ➤ Cette création permettra d'anticiper les futurs besoins des nouvelles populations en termes d'équipements.
Permettre les interactions entre les espaces urbains et le patrimoine remarquable	○ Valoriser le patrimoine bâti pittoresque et vernaculaire ○ Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	➤ La hauteur des plantations devra être étudiée de façon à ne pas masquer la vue vers le grand paysage faisant partie des éléments de patrimoine de la commune. ➤ Afin d'intégrer le secteur dans son environnement proche, les plantations devront être réalisées en lisières d'espaces bâtis. ➤ Le traitement paysager des liaisons piétonnes devra être soigné.

6.3. L'OAP « Rue de Claye »

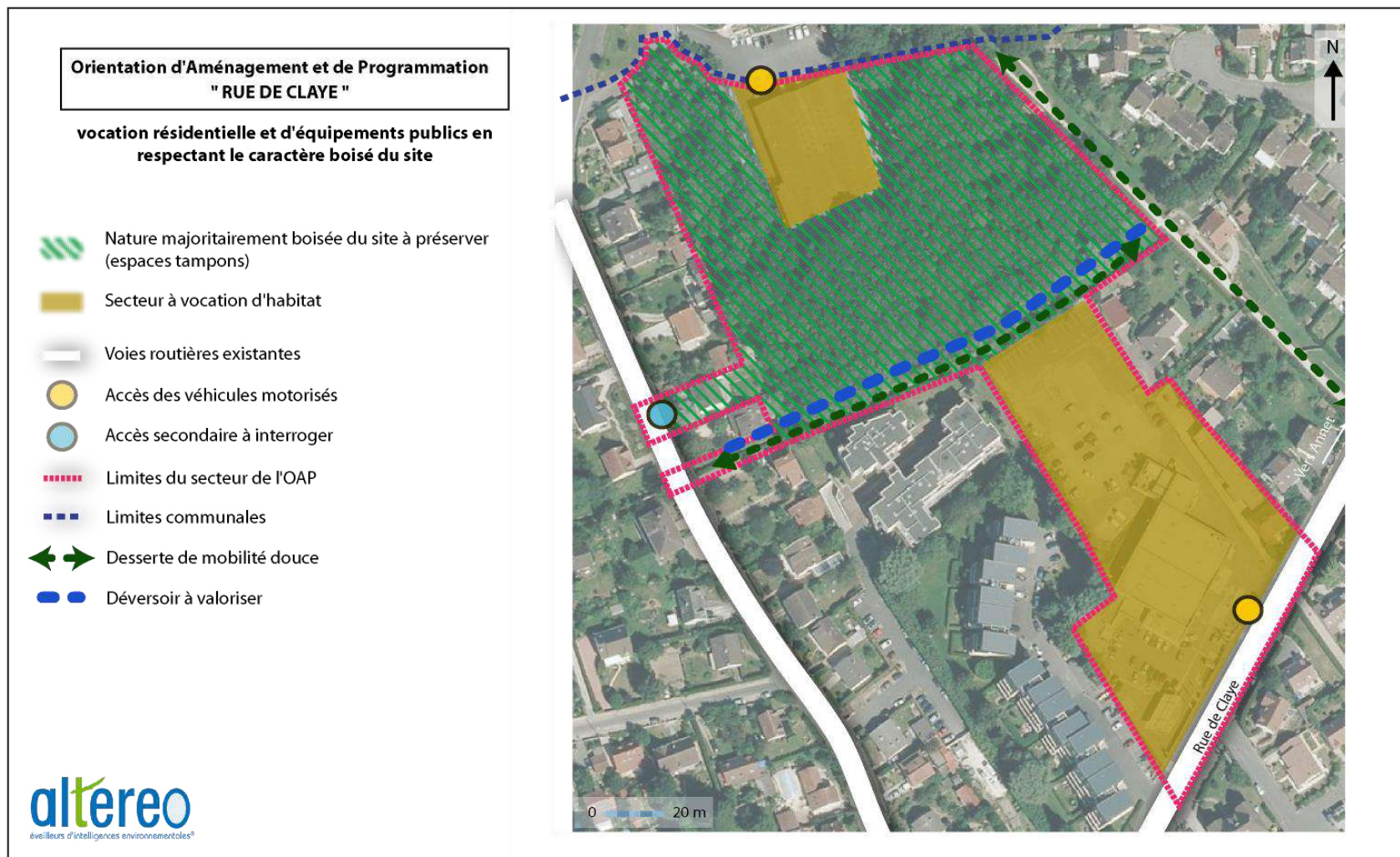


Tableau comparatif des orientations du PADD avec celles de l'OAP

L'OAP se trouve à la fois dans la séquence 1 du PADD « Notre centre urbain à échelle humaine » et dans la séquence 2 « Nos coteaux habités »

<i>Orientation de la séquence 1</i>	<i>Actions préconisées dans le PADD</i>	<i>Orientations d'aménagements de l'OAP</i>
Un pôle urbain accessible	○ Mettre en place des moyens de franchissement des ruptures urbaines ○ Développer le pôle gare ○ Renforcer les liaisons douces et connecter le pôle gare au reste du territoire thorignien ○ Donner de la lisibilité aux espaces publics	➤ Les voies de desserte principales devront être accompagnées de cheminements doux. ➤ L'espace public de la rue de Claye sera tenu par un front bâti identifié par l'OAP. ➤ L'espace boisé pourra être traversé. Un accès pourra être créé depuis la commune voisine de Carnetin.
Faire du pôle urbain le secteur privilégié en matière d'offre résidentielle	○ Garantir l'accès au logement à tous ○ Mettre en œuvre un modèle urbain en faveur de la ville compacte ○ Assurer le respect des normes environnementales des constructions	➤ La mixité de l'offre de logements devra être recherchée sur l'ensemble du secteur (deux secteurs distincts définis). L'OAP propose la construction d'environ 150 logements. ➤ Il est imposé la réalisation d'environ 30 % de logements aidés, comprenant 1/3 de logements PLUS, 1/3 de logements PLAI et 1/3 de logements PLS. ➤ La densité du quartier devra correspondre à une exigence de 20 à 30 logements/hectares. Cette densité tendra vers les 20log/ha en cœur d'îlot et 30log/ha pour le front bâti rue de Claye. ➤ L'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

		➤ Le secteur dédié aux logements se situe au sein de l'enveloppe bâtie de la commune (ancien site commercial).
Penser le développement urbain en lien avec les espaces paysagers	○ Préserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ○ Protéger les bords de Marne	➤ L'espace boisé au nord du secteur sera préservé. Il offrira un cadre de vie valorisant pour les constructions alentours, mais aussi pour l'équipement scolaire. ➤ Les voies de desserte seront accompagnées d'aménagements paysagers.
Prendre en compte les risques et nuisances	○ Limiter l'impact des nuisances sonores dues à la voie ferrée et à la RD105B ○ Adapter les constructions et les aménagements au PPRI et au PPRMT	➤ Les constructions pourront s'appuyer sur le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, disponible en annexe du PLU (pièce 6.3). ➤ Les plantations seront un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.
Permettre aux équipements de répondre aux besoins des nouvelles populations	○ Renforcer le rayonnement des équipements existants ○ Anticiper l'impact des futurs projets urbains de la ville	➤ La création d'un nouvel équipement scolaire renforcera la polarité Nord en termes d'équipements. ➤ Cette création permettra d'anticiper les futurs besoins des nouvelles populations.
Permettre les interactions entre les espaces urbains et le patrimoine remarquable	○ Valoriser le patrimoine bâti pittoresque et vernaculaire ○ Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	➤ Afin d'intégrer le secteur dans son environnement proche, les plantations devront être réalisées en lisières d'espaces bâtis. ➤ Des hauteurs moins importantes devront être assurées pour les plantations le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire. ➤ Préservation de l'espace boisé.

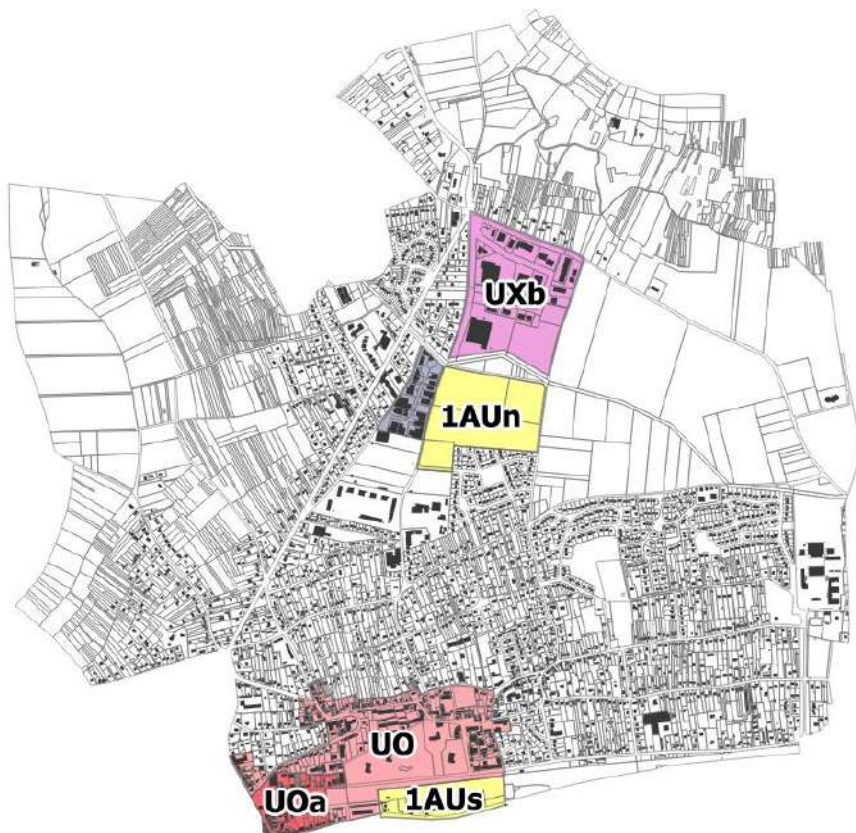
		➤ Le traitement paysager des liaisons piétonnes devra être soigné.
Permettre un développement de l'offre en logements cohérent avec l'identité des quartiers d'habitat	○ Intégrer les quartiers d'habitat à la trame verte locale ○ Participer à la réponse aux besoins en logements ○ Proposer une réponse adaptée aux besoins des thorigniens ○ Préserver le paysage urbain et les vues remarquables	➤ L'OAP présente un secteur dédié à la réalisation de nouveaux logements. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain sur un ancien site commercial. ➤ Afin de multiplier les types de logements et de répondre au mieux aux besoins des thorigniens, le secteur dédié aux logements est divisé en deux entités : l'un en front de rue qui accueillera des logements collectifs et le second, en cœur d'îlot qui accueillera des constructions de type maisons de ville ou petits collectifs. ➤ La mixité de l'offre en logements devra être recherchée. ➤ Il est imposé la réalisation d'environ 30 % de logements aidés, comprenant 1/3 de logements PLUS, 1/3 de logements PLAI et 1/3 de logements PLS. ➤ L'OAP identifie, au nord de l'espace de construction, des boisements à préserver.
Proposer une offre adaptée en équipements et services	○ Organiser la mixité fonctionnelle ○ Optimiser les équipements existants	➤ L'OAP présente une programmation mixte entre équipement (nouvelle école), logements et commerces et services (prévus en rdc des constructions en front de la rue de Claye).
Penser un développement urbain respectueux du cadre de vie	○ Garantir l'accessibilité des équipements aux modes doux ○ Faciliter l'accès au pôle urbain à travers une offre en transport en commun adaptée	➤ Les principes de voies de l'OAP permettront aussi l'accessibilité de la nouvelle école au sein du secteur.



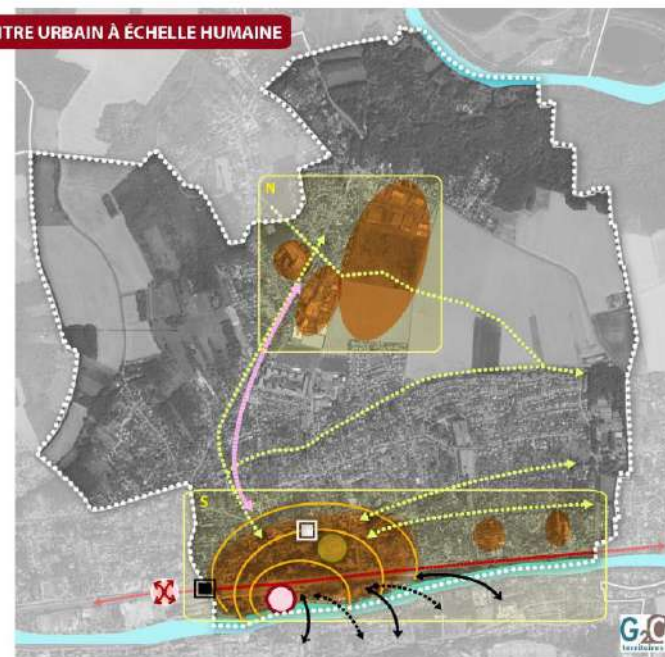
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

1. Définition générale des zones

Le zonage du PLU se calque directement sur les grandes séquences du PADD. En effet, la séquence 1 du PADD « Notre centre urbain à l'échelle humaine » est traduite par des zones à intensifier (UO), par des zones à urbaniser (1AU_n et 1AU_s), ainsi que par des zones d'activités (UX_a et UX_b).



SÉQUENCE 1 / NOTRE CENTRE URBAIN À ÉCHELLE HUMAINE



La séquence 2 du PADD « Nos coteaux habités » correspond aux quartiers résidentiels de la commune.



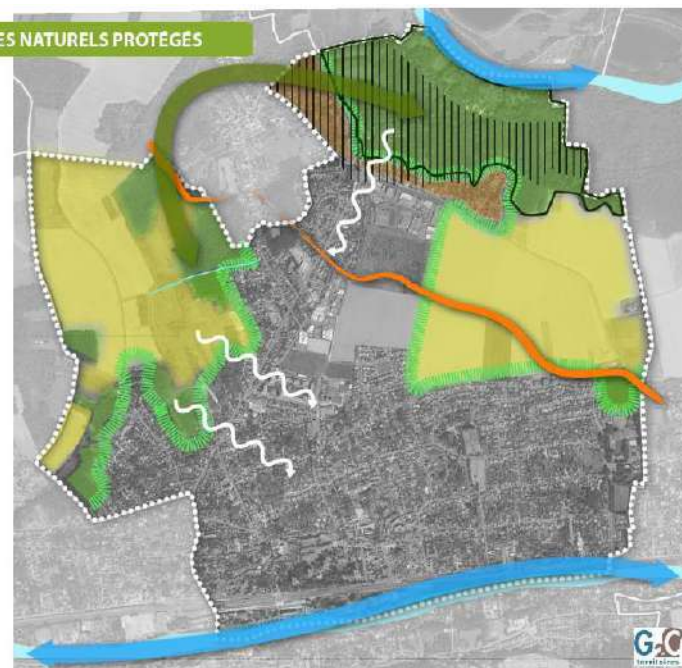
SÉQUENCE 2 / NOS COTEAUX HABITÉS



Enfin, la séquence 3 du PADD « Nos espaces naturels protégés », correspond à la fois aux espaces naturels et agricoles, mais aussi aux zones urbaines à l'évolution limitée du fait de leur situation en frange des espaces naturels et agricoles et de la présence de risques forts et/ou d'insuffisance des réseaux, notamment d'accès routiers. (UL)



SEQUENCE 3 / NOS ESPACES NATURELS PROTEGES



2. Les zones urbaines

La zone UO



Principe de délimitation générale

Affirmer la densité et le caractère historique du centre-ville

Le centre-ville de la commune de Thorigny-sur-Marne se caractérise par une occupation au sol plus dense qu'au sein du reste de l'enveloppe urbaine. Il présente également un potentiel d'optimisation du foncier. L'évolution du bâti doit tenir compte de cette densité. C'est pourquoi le règlement de ce secteur se différencie de celui des autres parties de la commune.

C'est dans ce secteur ou à proximité de celui-ci que sont localisés les principaux équipements de la commune (gare, écoles, mairie, commerces...). L'accueil de nouvelles populations y est donc envisageable et répondrait à un des objectifs affirmés dans le PADD (*Faire du centre urbain le secteur privilégié en matière d'offre résidentielle*).

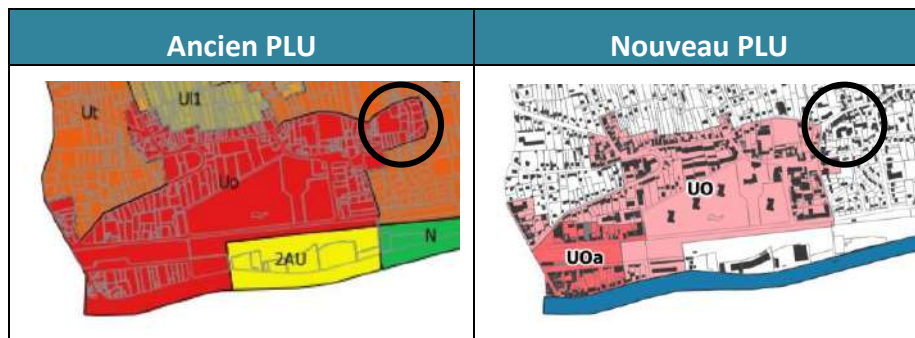
Une spécificité des formes urbaines

L'implantation du bâti, la hauteur des constructions, le gabarit général, sont spécifiques à cette partie de la commune. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont souvent implantées sur au moins une des deux limites. Ces caractéristiques ne se retrouvent pas dans tout le reste de la commune et nécessitent d'être prises en compte dans le contour du zonage et dans la réglementation.

Les différences par rapport à l'ancien PLU

La zone UO a été légèrement réduite. En effet, le règlement de la zone se voulant plus « optimisateur » que l'ancien PLU, un îlot n'ayant pas vocation à être plus optimisé a été retiré de la zone. Cet îlot participera à la transition entre le centre et les espaces plus résidentiels.

Un sous-secteur UOa a été créé afin d'accueillir les activités de commerces dans une limite de 300m² de surface de vente



Spécificités liées aux équipements

De par l'usage spécifique fait des équipements collectifs et services publics ceux-ci nécessitent des règles de constructibilités différenciées.



UO

Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	Le règlement prend en compte le caractère mixte de la zone, mais limite les types d'activités autorisées aux activités qui sont le complément normal des secteurs d'habitat. Ainsi, le règlement interdit les constructions et installations à destination d'industrie ainsi que les entrepôts. Aussi, les constructions nouvelles à destination d'artisanat sont limitées à 200m² de SDP. Celles à destination de commerce sont autorisées en secteur UOa uniquement et limitées à 300m² de surface de vente. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions des PPRI et PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Comme à l'ancien PLU, les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nouveau PLU impose une largeur minimale de 3,5m pour les voies et accès, excepté pour les opérations de plus de 2 logements, où une largeur minimale de 4m est imposée. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics.
Article 4 Desserte par les réseaux	L'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Comme à l'ancien PLU, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des emprises et voies publiques. Néanmoins en cas de voie inférieure ou égale à 8m, les constructions peuvent observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. Au nouveau PLU, les règles reprises de l'ancien document d'urbanisme ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La règle de l'ancien PLU est modifiée afin d'adapter la distance par rapport à la limite séparative à la hauteur de la construction. La règle est ainsi plus souple. Une règle pour les constructions de second rang est également précisée afin de réglementer l'urbanisation des cœurs d'îlots. Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de



	dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions. Aussi, une règle est ajoutée, elle impose, dans le cadre de la création d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'apprécier les règles de l'article au regard de chaque nouvelle parcelle créée. Cette règle permet la préservation de l'intimité des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	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. L'objectif est, là aussi, de maintenir l'intimité de chaque construction tout en maintenant un niveau d'ensoleillement minimal.
Article 9 Emprise au Sol	Compte tenu du caractère dense, central et « à optimiser » de la zone, le pourcentage d'emprise au sol des constructions est important : 75%. Il peut être porté à 90% dans le cas d'une construction dont les $\frac{3}{4}$ de la couverture sont constitués d'une toiture terrasse dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm. Néanmoins, conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, au sein des secteurs parcs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface protégée.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Les hauteurs maximales des constructions de premier rang et de second rang (17m et 15m) sont reprises de l'ancien PLU afin que la zone présente une harmonie dans la hauteur de ses constructions. Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Une règle est ajoutée quant à l'adaptation des constructions au terrain. En effet, ces dernières ne peuvent être surélevées de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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.
Article 12 Stationnement	Les normes de stationnement sont reprises de l'ancien document d'urbanisme. Le nombre de places de stationnement est calibré suivant la destination et le nombre de logements.



	Le nombre de places autorisées pour les logements aidés est précisé. Aussi, afin d'éviter des conflits d'usages, les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus. La règle encadre également le stationnement deux roues. Pour les constructions regroupant au moins deux logements, l'alimentation du parc de stationnement en électricité est obligatoire pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Article 13 Espaces libres et plantations	Reprise des règles de l'ancien PLU. Ainsi, conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, 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. Il existe également un 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%). Les règles particulières relatives aux éléments remarquables de la trame vertes sont exposées (EBC, secteurs parcs et jardins). Aussi, les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.

La zone UT



Principe de délimitation générale

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

La zone UT a été conçue comme une zone de transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Son tissu est évolutif. L'objectif est d'y favoriser une certaine densité et d'y privilégier l'habitat collectif et intermédiaire.

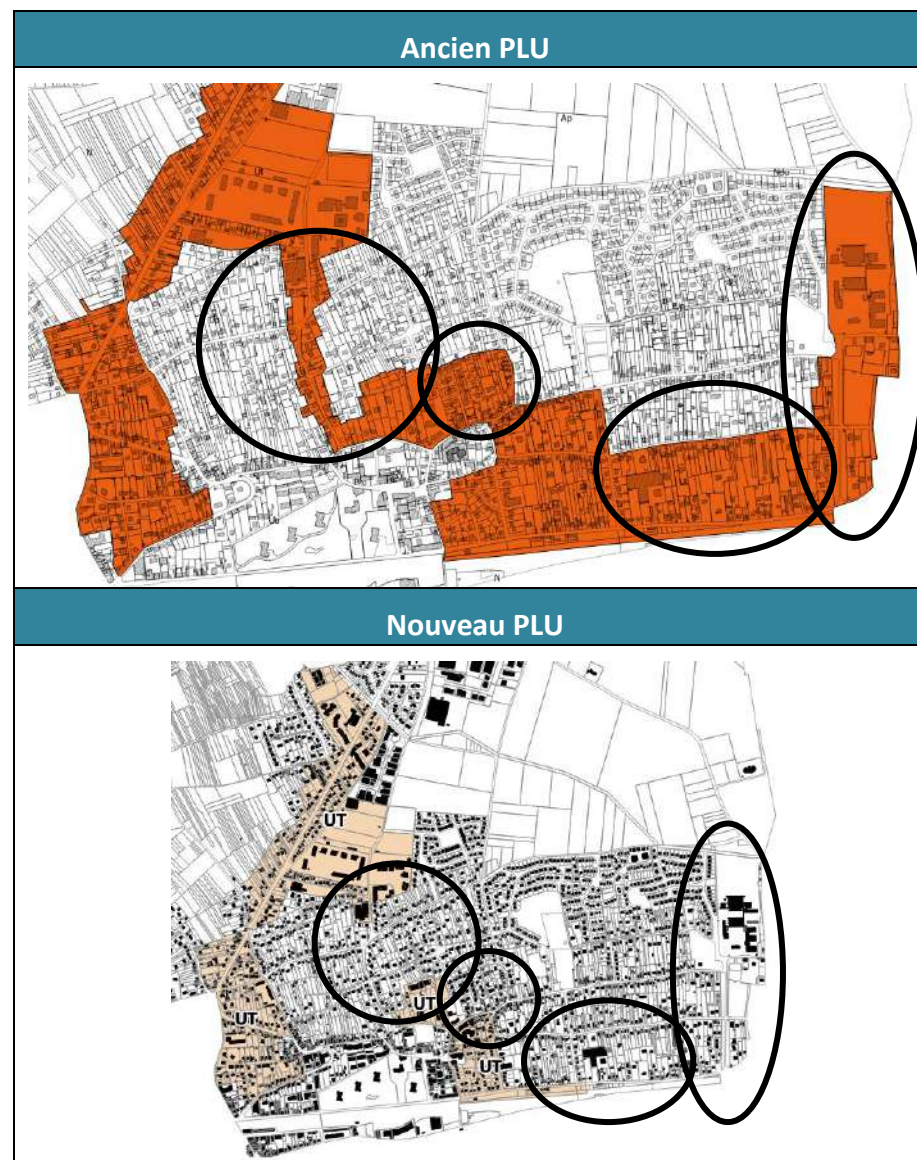
Il s'agit d'un second degré dans la transition entre le centre urbain et les espaces pavillonnaires.

Spécificités liées aux équipements

De par l'usage spécifique fait des équipements collectifs et services publics ceux-ci nécessitent des règles de constructibilités différenciées.

Les différences par rapport à l'ancien PLU

Pour plus de cohérence, une partie de la zone rejoint également la zone UP (zone pavillonnaire). Le secteur retiré n'a effectivement pas vocation à être densifié. Il s'agit d'un espace pavillonnaire ainsi que des espaces de jardin. Ici, l'orientation « permettre un développement en logements cohérent avec l'identité des quartiers d'habitat » s'applique.





UT	
Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	Le règlement prend en compte le caractère mixte de la zone (habitat, équipements et services,...), mais limite les types d'activités autorisées aux activités qui sont le complément normal des secteurs d'habitat. Ainsi, le règlement interdit les constructions et installations à destination d'industrie ainsi que les entrepôts. Aussi, les constructions nouvelles à destination d'artisanat sont limitées à 200m² de SDP. Celles à destination de commerce sont limitées à 300m² de surface de vente. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions des PPRI et PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Comme à l'ancien PLU, les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nouveau PLU impose une largeur minimale de 3,5m pour les voies et accès, excepté pour les opérations de plus de 2 logements, où une largeur minimale de 4m est imposée. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics.
Article 4 Desserte par les réseaux	L'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Le recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques passe de 5 à 6m entre les deux PLU. Néanmoins ce recul peut être réduit en cas de voie inférieure ou égale à 8m, puisque les constructions peuvent alors observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. Au nouveau PLU, les règles reprises de l'ancien document d'urbanisme ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux mites séparatives	La règle de l'ancien PLU est modifiée afin d'adapter la distance par rapport à la limite séparative à la hauteur de la construction. La règle est ainsi plus souple. La règle différencie les constructions incluses au premier rang (bande inférieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques) et celles incluses en second rang (bande supérieure à 36m par rapport aux emprises

	et voies publiques). Aussi, pour rester conforme au tissu existant et compte tenu du caractère de transition de la zone entre le centre et les quartiers pavillonnaires, les constructions incluses au premier rang peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative. Les constructions incluses au second rang auront un retrait obligatoire vis-à-vis des deux limites séparatives latérales. Une règle a également été ajoutée pour encadrer les constructions s'implantant à cheval entre la bande inférieure à 36 mètres et le reste de la parcelle. Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions. Aussi, une règle est ajoutée, elle impose, dans le cadre de la création d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'apprécier les règles de l'article au regard de chaque nouvelle parcelle créée. Cette règle permet la préservation de l'intimité des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	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. L'objectif est, là aussi, de maintenir l'intimité de chaque construction tout en maintenant un niveau d'ensoleillement minimal.
Article 9 Emprise au Sol	La règle différencie les constructions incluses au premier rang (bande inférieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques) et celles incluses en second rang (bande supérieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques). La règle définit une emprise au sol maximum des constructions de 60% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions en premier rang, et de 40% pour les constructions en second rang. Cette différenciation permet de tenir compte d'une densification plus importante en premier rang qu'en second rang. Conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, au sein des secteurs parcs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface protégée.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions de premier rang (12,5m) est reprise de l'ancien PLU afin que la zone présente une harmonie dans la hauteur de ses constructions. La hauteur des constructions de second rang est quant à elle réduite (de 10 à 9m) toujours afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlot et de préserver la trame verte au sein de l'enveloppe bâtie. Dans le cas d'une construction édifiée à cheval entre la bande inférieure à 36 mètres et le reste de la parcelle, la hauteur maximale de la construction, sa partie implantée dans la bande inférieure à 36 mètres, pourra atteindre 12,5 mètres. Pour le

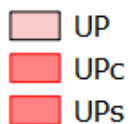
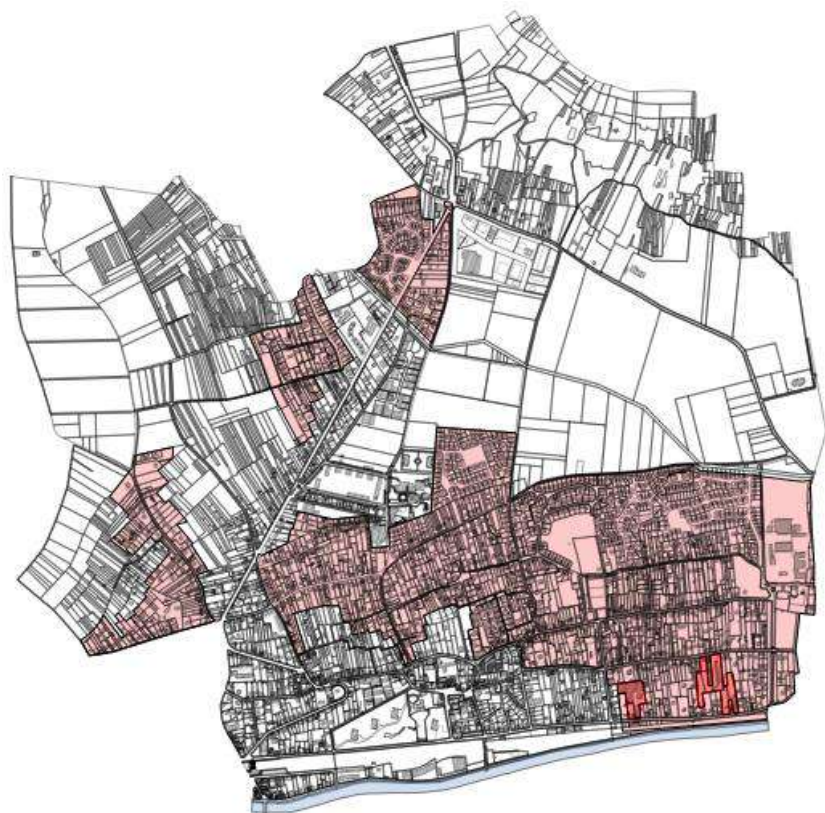


	reste de la construction, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser les 9 mètres. Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Une règle est ajoutée quant à l'adaptation des constructions au terrain. En effet, ces dernières ne peuvent être surélevées de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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.
Article 12 Stationnement	Les normes de stationnement sont reprises de l'ancien document d'urbanisme. Le nombre de places de stationnement est calibré suivant la destination et le nombre de logements. Le nombre de places autorisées pour les logements aidés est précisé. Aussi, afin d'éviter des conflits d'usages, les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus. La règle encadre également le stationnement deux roues. Pour les constructions regroupant au moins deux logements, l'alimentation du parc de stationnement en électricité est obligatoire pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Article 13 Espaces libres et plantations	Reprise des règles de l'ancien PLU. Ainsi, conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie. La règle différencie les constructions incluses au premier rang (bande inférieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques) et celles incluses en second rang (bande supérieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques). Il existe également un coefficient d'espaces verts, supérieur aux zones plus centrales : Au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 12%) pour les constructions incluses en premier rang ; et au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 20%) pour les constructions incluses en second rang.



	Les règles particulières relatives aux éléments remarquables de la trame vertes sont exposées (EBC, secteurs parcs et jardins). Aussi, les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.

La zone UP



Principe de délimitation générale

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

Ses constructions s'implantent soit en milieu de parcelle soit le long d'une des limites séparatives.

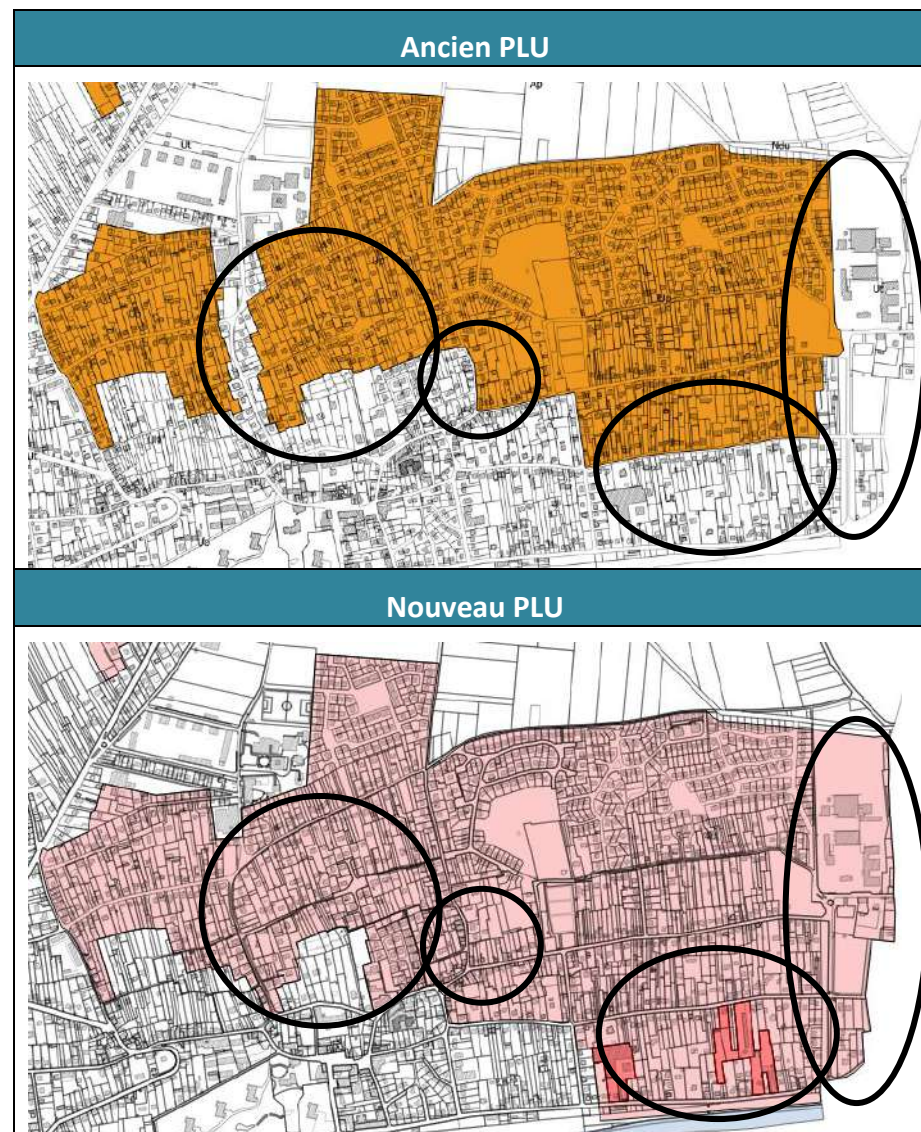
Elle présente deux sous-secteurs : UPs et UPc qui correspondent à des îlots de renouvellement urbain

Spécificités liées aux équipements

De par l'usage spécifique fait des équipements collectifs et services publics ceux-ci nécessitent des règles de constructibilités différenciées.

Les différences par rapport à l'ancien PLU

Pour plus de cohérence, une partie de la zone UT rejoint la zone UP. Les secteurs ajoutés n'ont effectivement pas vocation à être densifiés. Il s'agit d'espaces pavillonnaires ainsi que des espaces de jardin. Ici, l'orientation « permettre un développement en logements cohérent avec l'identité des quartiers d'habitat » s'applique. Également, la zone UP comprend les deux sous-secteurs UPc et UPs.





Up

Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	Le règlement prend en compte le caractère mixte de la zone (habitat, équipements et services,...), mais limite les types d'activités autorisées aux activités qui sont le complément normal des secteurs d'habitat. Ainsi, le règlement interdit les constructions et installations à destination d'industrie ainsi que les entrepôts. Aussi, les constructions nouvelles à destination d'artisanat sont limitées à 200m² de SDP. Celles à destination de commerce sont limitées à 300m² de surface de vente. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions des PPRI et PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Comme à l'ancien PLU, les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nouveau PLU impose une largeur minimale de 3,5m pour les voies et accès, excepté pour les opérations de plus de 2 logements, où une largeur minimale de 4m est imposée. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics. Cet article ne régit pas les sous-secteurs UPc et UPs.
Article 4 Desserte par les réseaux	L'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Le recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques passe de 5 à 6m entre les deux PLU. Néanmoins ce recul peut être réduit en cas de voie inférieure ou égale à 8m, puisque les constructions peuvent alors observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. Au nouveau PLU, les règles reprises de l'ancien document d'urbanisme ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux mites séparatives	Afin d'affirmer le caractère résidentiel de la zone et de préserver le cadre de vie et l'intimité des constructions, le nouveau règlement n'autorise plus l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives pour les constructions en premier rang. En effet, les retraits par rapport aux limites ont été définis de manière différente pour les constructions de premier rang et celles de second rang. Toujours dans un souci de préservation des cœurs d'îlots et de la qualité de cadre de vie, les retraits imposés sont plus importants pour les constructions de second rang. Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions. Aussi, une règle est ajoutée, elle impose, dans le cadre de la création d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'apprécier les règles de l'article au regard de chaque nouvelle parcelle créée. Cette règle permet la préservation de l'intimité des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 10m. Cette distance est ramenée à 4m pour les bâtiments annexes L'objectif est, là aussi, de maintenir l'intimité de chaque construction tout en maintenant un niveau d'ensoleillement minimal. Cet article ne réglemente pas les sous-secteurs UPc et UPs.
Article 9 Emprise au Sol	La zone UP, pavillonnaire, présente un coefficient d'emprise au sol maximal des constructions plus faible que celui des zones centrales et celui des zones de transition. L' 'emprise au sol maximum des constructions incluses en premier rang est de 35% de la superficie de l'unité foncière. Conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, au sein des secteurs parcs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface protégée. Cet article ne réglemente pas le sous-secteur UPc. En sous-secteur UPs, l'emprise au sol maximum des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Compte tenu de la forte déclivité de certains terrains de la zone, la hauteur des constructions est définie à la fois suivant une hauteur métrique (9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère) mais aussi suivant une typologie de construction (R+1+C). Toutefois, la hauteur métrique des constructions est limitée à 12,5m au faîtage en zone UPc ; et 9m au faîtage avec un gabarit type R+1+combles en UPs. L'expression de la règle suivant une typologie permet de limiter les constructions aux gabarits démesurés au sein de la zone pavillonnaire. La hauteur des constructions de second rang est précisée (6m) toujours afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlot et de préserver la trame



	verte au sein de l'enveloppe bâtie. Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Une règle est ajoutée quant à l'adaptation des constructions au terrain. En effet, ces dernières ne peuvent être surélevées de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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. Cet article ne régit pas les sous-secteurs UPc et UPs.
Article 12 Stationnement	Les normes de stationnement sont reprises de l'ancien document d'urbanisme. Le nombre de places de stationnement est calibré suivant la destination et le nombre de logements. Le nombre de places autorisées pour les logements aidés est précisé. Aussi, afin d'éviter des conflits d'usages, les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus. Cet article ne régit pas le sous-secteur UPc. La règle encadre également le stationnement deux roues. Pour les constructions regroupant au moins deux logements, l'alimentation du parc de stationnement en électricité est obligatoire pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Article 13 Espaces libres et plantations	Reprise des règles de l'ancien PLU. Ainsi, conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie. Il existe également un coefficient d'espaces verts, supérieur aux zones plus centrales : Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 25%) pour les constructions incluses en premier rang ; et au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 30%) pour les constructions incluses en second rang. Les règles particulières relatives aux éléments remarquables de la trame verte sont exposées (EBC, secteurs parcs et jardins).



	Aussi, les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis. Cet article ne réglemente pas les sous-secteurs UPc et UPs.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Cet article ne réglemente pas les sous-secteurs UPc et UPs.
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune. Cet article ne réglemente pas les sous-secteurs UPc et UPs.

La zone UL



Principe de délimitation générale

La zone UL est une zone d'urbanisation ancienne, dont l'évolution doit être limitée du fait de sa situation en frange avec les espaces naturels et agricoles et de la présence de risques forts et/ou d'une insuffisance des réseaux, notamment d'accès routiers.

Elle se divise en 2 secteurs :

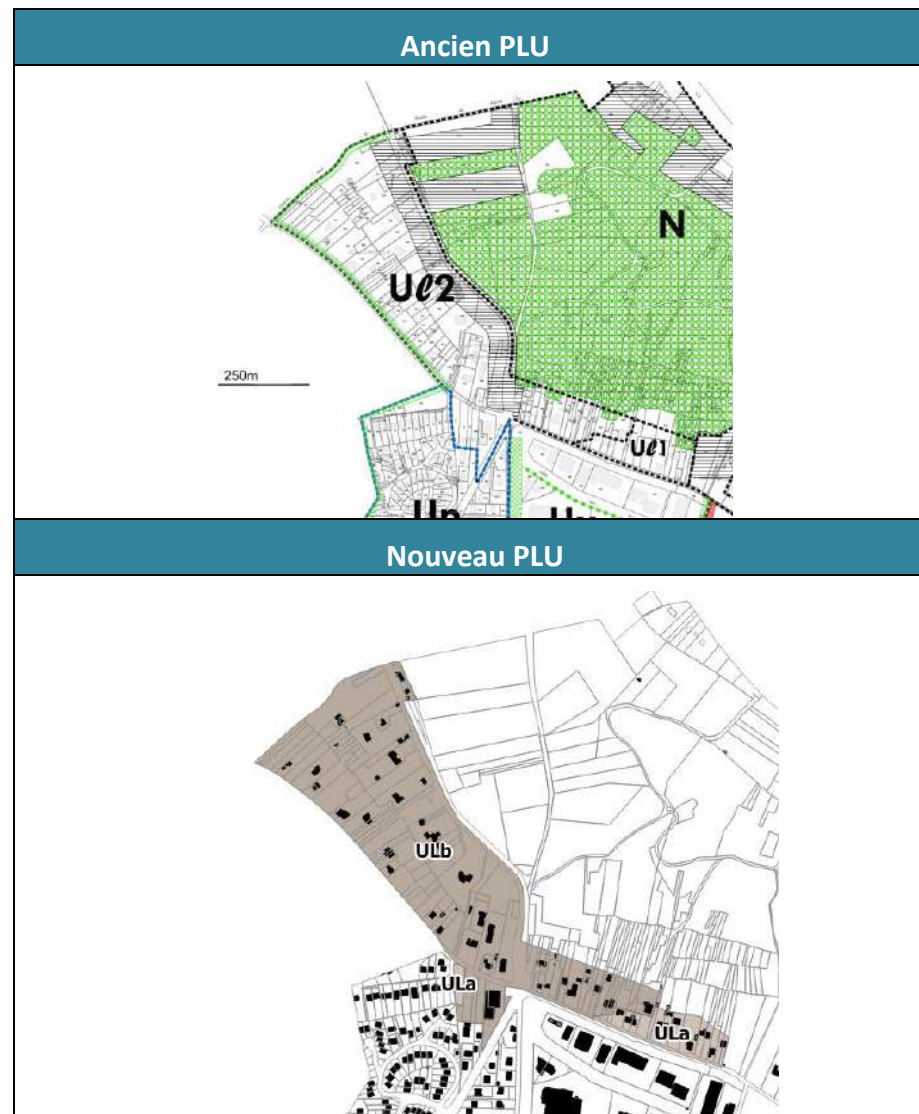
- ULa : ce sous-secteur correspond à une zone d'urbanisation ancienne au potentiel de développement limité en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux,
- ULb : ce sous-secteur correspond à la reconnaissance de constructions existantes dans un secteur à risque élevé pour lequel l'urbanisation est figée.

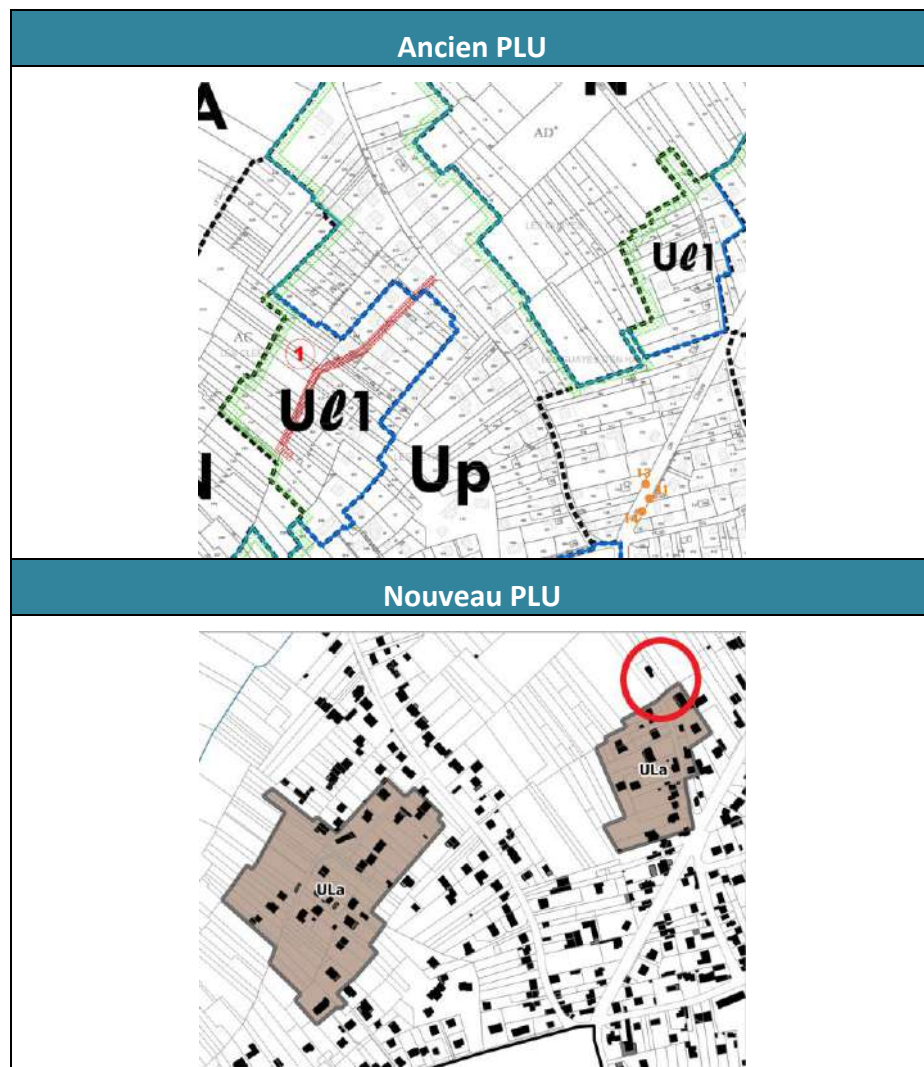
Les règles de la zone UL sont très contraignantes et ce, dans le but de limiter le développement de l'urbanisation et d'assurer la sécurité des habitants.

Les différences par rapport à l'ancien PLU

Les zones UL1 et UL2 ont changé de nom pour ULa et ULb.

La zone UL1 a été réduite dans le nouveau PLU. Ces parcelles sont inscrites dans le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, ainsi elles sont désormais classées en zone N.





Juxtaposition avec le périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains

Une parcelle incluse dans le PPENAP est classée en zone ULa. Ce zonage fut choisi au regard de l'existant : une habitation se situe sur la parcelle. Celle-ci n'aurait pas dû être classée dans ce périmètre. Ainsi elle n'apparaît pas non plus dans le bilan de la consommation de l'espace des terres naturelles et agricoles car elle est déjà urbanisée.



UL

Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	Dans le but de limiter le développement de l'urbanisation et d'assurer la sécurité des habitants, le règlement de la zone ULa autorise, en plus des constructions à destination d'habitation, l'extension des constructions à destination d'artisanat existantes sur la zone, ainsi que les constructions à destination de bureaux dans la limite de 50m² de SDP. En ULb sont autorisés, sous conditions, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone. La zone autorise également les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole sous réserves qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions des PPRI et PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Comme à l'ancien PLU, les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nouveau PLU impose une largeur minimale de 4 m pour les voies et accès. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics.
Article 4 Desserte par les réseaux	L'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Le recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques est exprimé différemment. Il passe de 10m par rapport à l'axe de la voie à 6 m par rapport à l'alignement. En cas de voie inférieure ou égale à 8m, les constructions peuvent observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. Au nouveau PLU, les règles reprises de l'ancien document d'urbanisme ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 7	Les règles de l'ancien PLU déjà restrictives ont été reprises. La règle différencie les constructions incluses au premier rang et celles incluses en

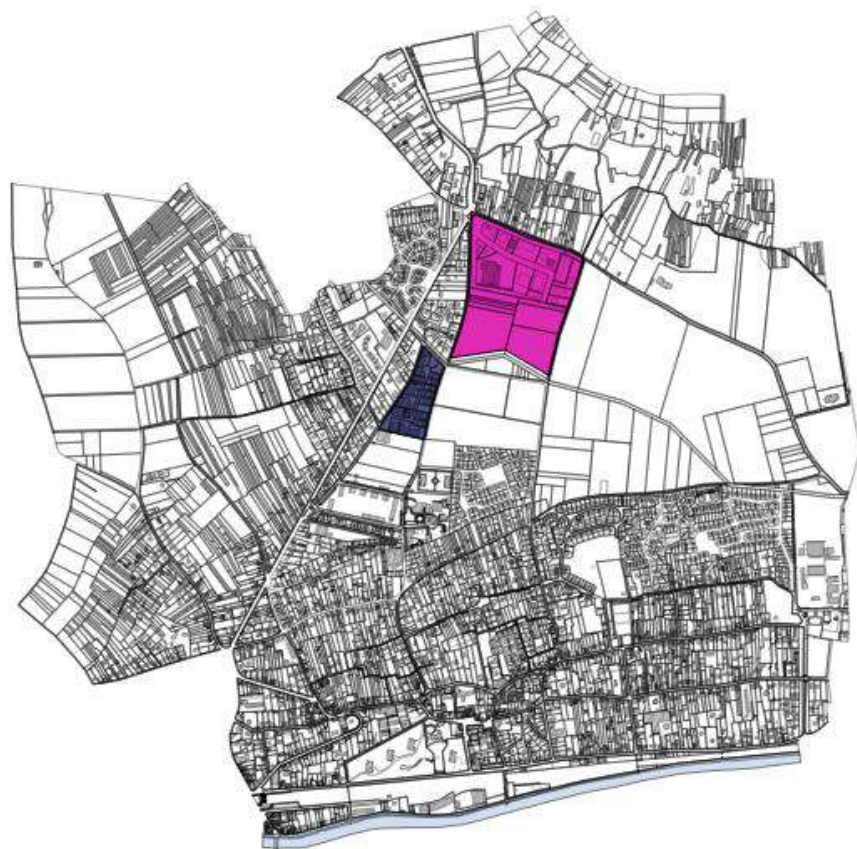


Implantation des constructions par rapport aux mites séparatives	second rang. Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions. Aussi, une règle est ajoutée, elle impose, dans le cadre de la création d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'apprécier les règles de l'article au regard de chaque nouvelle parcelle créée. Cette règle permet la préservation de l'intimité des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 10m. Cette distance est ramenée à 4m pour les bâtiments annexes.
Article 9 Emprise au Sol	Le règlement de la zone se veut restrictif. Ainsi, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20% de l'unité foncière. Conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, au sein des secteurs parcs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface protégée. Elle ne peut excéder 5% au sein des secteurs jardins.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère avec un gabarit de type R+1+C. Pour les constructions en seconds rangs, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres. Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Une règle est ajoutée quant à l'adaptation des constructions au terrain. En effet, ces dernières ne peuvent être surélevées de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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.
Article 12	Les normes de stationnement sont reprises de l'ancien document d'urbanisme. Le nombre de places de stationnement est calibré suivant la



Stationnement	destination et le nombre de logements. La règle encadre également le stationnement deux roues. Le nombre de places autorisées pour les logements aidés est précisé. Aussi, afin d'éviter des conflits d'usages, les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus. Pour les constructions regroupant au moins deux logements, l'alimentation du parc de stationnement en électricité est obligatoire pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Article 13 Espaces libres et plantations	Reprise des règles de l'ancien PLU. Ainsi, conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, 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. Il existe également un coefficient d'espaces verts, supérieur aux zones centrales et de transition : Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 30%). Les règles particulières relatives aux éléments remarquables de la trame verte sont exposées (EBC, secteurs parcs et jardins). Aussi, les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.

Les zones Uxa et Uxb



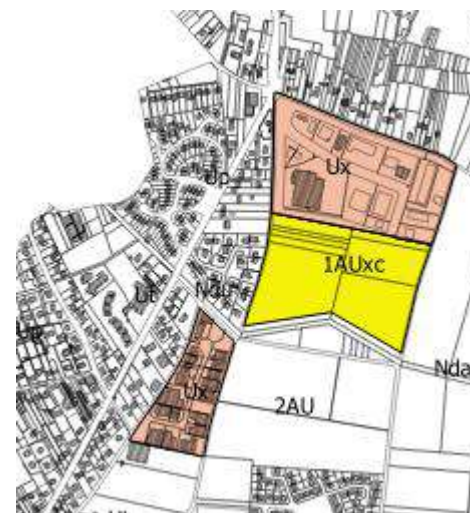
Principe de délimitation générale

La zone Uxa et Uxb correspondent 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.

Les différences par rapport à l'ancien PLU

La zone a intégré la zone 1AUx de l'ancien PLU, ce secteur est déjà urbanisé ou en cours d'urbanisation. Il s'agit de la fin de la ZAC des Vallières.

La zone 1AUx à l'ancien PLU





Uxa et Uxb

Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	La zone est dédiée aux activités. Y sont principalement autorisées des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux. Aussi, sont autorisées, 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 80m² maximum par bâtiment d'activité. Également, sont interdits les commerces de plus de 1000m² en zone Uxa. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions des PPRI et PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Comme à l'ancien PLU, les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nouveau PLU impose une largeur minimale de 6m pour les voies et accès. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics.
Article 4 Desserte par les réseaux	L'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Le recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques est exprimé différemment. Il passe de 6m par rapport à l'alignement à 6 m par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques. En cas de voie inférieure ou égale à 8m, les constructions peuvent observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. Au nouveau PLU, les règles reprises de l'ancien document d'urbanisme ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le nouveau règlement n'autorise plus l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives. Ainsi, les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative. Aussi, le recul par rapport aux limites séparatives est adapté suivant la hauteur de la construction. Le recul ne peut néanmoins pas être

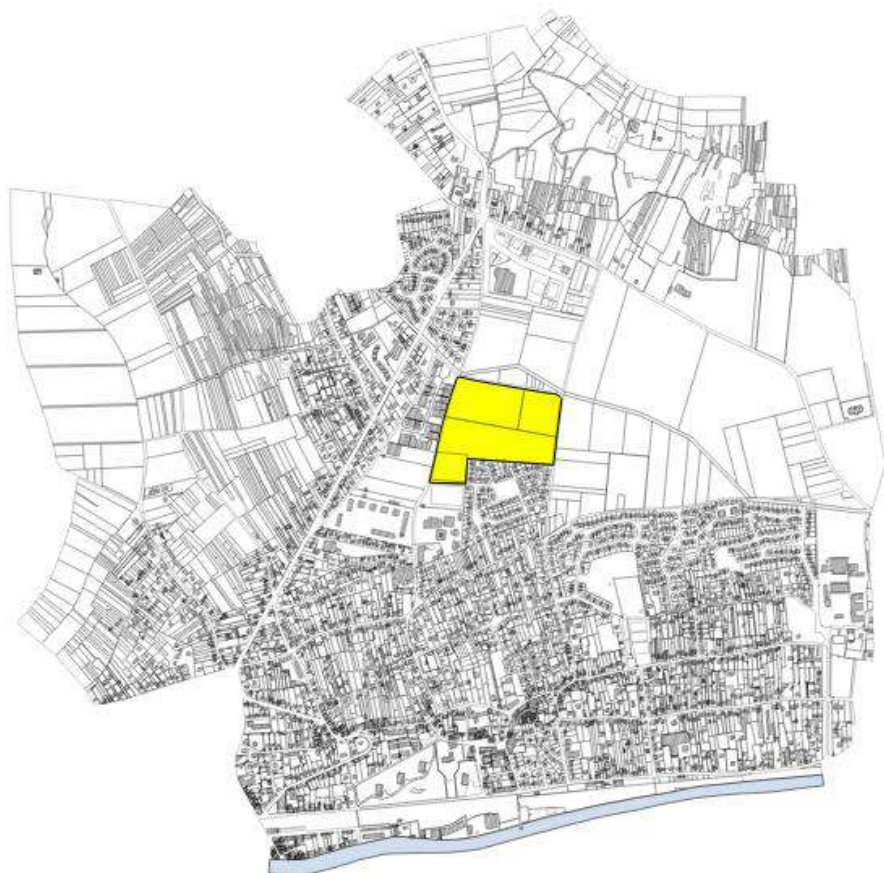
	inférieur à 4m. Les constructions doivent également respecter un retrait minimum de 4m par rapport au fond de parcelle. Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions. Aussi, une règle est ajoutée, elle impose, dans le cadre de la création d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain d'apprécier les règles de l'article au regard de chaque nouvelle parcelle créée. Cette règle permet la préservation de l'intimité des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.
Article 9 Emprise au Sol	Dans une optique d'optimisation des zones d'activités et de renforcement de la centralité commerciale au Nord, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est élevée : 70%.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions reste inchangée (12m). Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer la performance énergétique des zones d'activités, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Une règle est ajoutée quant à l'adaptation des constructions au terrain. En effet, ces dernières ne peuvent être surélevées de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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.
Article 12 Stationnement	Les normes de stationnement sont reprises de l'ancien document d'urbanisme. Le nombre de places de stationnement est calibré suivant la destination et le nombre de logements.



Article 13 Espaces libres et plantations	Reprise des règles de l'ancien PLU. Ainsi, conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, 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. Au-dessus de 20 places, le parc de stationnement doit faire l'objet d'une composition paysagère particulière. Aussi, pour préserver la qualité des zones d'activités, les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées. Il existe également un 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%). Aussi, les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas règlementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.

3. Les zones à urbaniser

La zone 1AUn



Principe de délimitation générale

La zone 1AUn est une zone mixte d'urbanisation future à long terme. Elle est issue de la zone 1AU de l'ancien PLU. Elle a vocation à accueillir des fonctions mixtes : activités, et équipements.

Chacune de ces fonctions est en continuité avec des zones urbaines présentant les mêmes caractéristiques. Ainsi, afin de prolonger l'urbanisation existante, le règlement de la zone 1AUn s'inspire du règlement des zones limitrophes (zone UX pour les constructions à destination d'activités).

Il n'y a pas de siège d'exploitation à proximité, les agriculteurs concernés (3) sont associés au projet et le projet ne remet pas en cause leurs activités. Le permis d'aménager de ce secteur permettra de préciser les orientations de ce secteur.

Les différences par rapport à l'ancien PLU

Aucun changement n'est issu du changement de PLU.

Spécificités liées aux équipements

De par l'usage spécifique fait des équipements collectifs et services publics ceux-ci nécessitent des règles de constructibilités différenciées.



1AUn

Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	Il s'agit d'une zone mixte. Elle fait l'objet d'une OAP définissant les secteurs destinées à accueillir les activités et les équipements. Ainsi, la zone autorise les activités, artisanales, de services et de bureaux. Aussi, sont autorisées, 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 80m² maximum par bâtiment d'activité. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions du PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nouveau PLU impose une largeur minimale de 8m pour les activités et 6m pour les logements. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics.
Article 4 Desserte par les réseaux	L'ensemble des règles efficientes de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas règlementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Le recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques est de 6m à la fois pour les constructions à usage d'activités et celles à usages d'habitation. En cas de voie inférieure ou égale à 8m, les constructions peuvent observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. Au nouveau PLU, les règles reprises de l'ancien document d'urbanisme ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux mites séparatives	Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en recul par rapport aux limites séparatives, adapté suivant la hauteur de la construction (avec un minimum de 4m).



	Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article n'est pas réglementé.
Article 9 Emprise au Sol	Dans une optique d'optimisation des zones d'activités et de renforcement de la centralité commerciale au Nord, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est élevée : 70%.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est de 10m quel que soit la destination de la construction pour une harmonie dans la zone. Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer la performance énergétique des zones d'activités, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Une règle est ajoutée quant à l'adaptation des constructions au terrain. En effet, ces dernières ne peuvent être surélevées de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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.
Article 12 Stationnement	Les normes de stationnement sont reprises de l'ancien document d'urbanisme. Le nombre de places de stationnement est calibré suivant la destination et le nombre de logements. Afin d'éviter des conflits d'usages, les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus.
Article 13 Espaces libres et	Conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, 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.



plantations	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. La règle encadre également l'aménagement paysager des parcs de stationnement supérieurs à 1 000 m² et 2 000 m². Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées depuis l'espace public afin de préserver la qualité des zones d'activités. Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%).
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas règlementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.

La zone 1AU



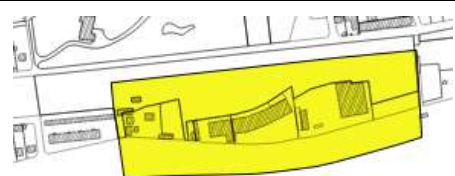
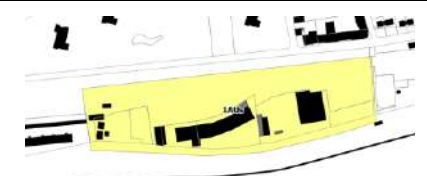
Principe de délimitation générale

La zone 1AU est une zone mixte d'urbanisation future à long terme. Elle est issue de la zone 2AU de l'ancien PLU. Elle a vocation à accueillir des logements ainsi que les activités qui en sont le complément normal (commerces et services).

Elle vient appuyer le pôle urbain défini par le SCoT et le PADD du PLU. A proximité directe de la gare.

Les différences par rapport à l'ancien PLU

Il s'agit d'une zone 2AU transformée en zone 1AU. La zone est la même par rapport à l'ancien PLU. Elle fait l'objet d'une OAP et le secteur dédié à la construction de logements a été traduit en zone 1AU.

Ancien PLU	Nouveau PLU
	

Spécificités liées aux équipements

De par l'usage spécifique fait des équipements collectifs et services publics ceux-ci nécessitent des règles de constructibilités différenciées.

Consommation d'espaces comptabilisée

La zone 1AUs est aujourd'hui en partie construite. En effet des sites industriels en activité se sont réalisés sur une surface de 2,5 Ha. La zone 1AUs ayant une superficie totale de 4,2 Ha, ne peut être comptabilisée totalement comme consommation d'espaces future.

Par conséquent la consommation d'espaces à venir sur la zone 1AUs correspond à 1,7 Ha.

Les sites industriels présents sur la zone 1AUs n'ont pas été classés en zone urbaine U afin d'assurer une cohérence d'un projet global.

Ils ont été introduits dans l'OAP Bords de Marne afin d'encadrer leur développement et de ne pas compromettre le projet d'aménagement global de l'OAP.





1AUs

Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	Le règlement prend en compte le caractère mixte de la zone, mais limite les types d'activités autorisées aux activités qui sont le complément normal des secteurs d'habitat. Ainsi, le règlement interdit les constructions et installations à destination d'industrie ainsi que les entrepôts. Les constructions nouvelles à destination d'artisanat sont limitées à 200m² de SDP. Celles à destination de commerce sont limitées à 300m² de surface de vente. Aussi, sont autorisées, 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 80m² maximum par bâtiment d'activité. Ainsi que les constructions et installations à destination d'habitation sous réserve de 30% de logements sociaux pour les opérations de 20 logements et plus. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions des PPRI et PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le PLU impose une largeur minimale de 3,5 m. Pour toute opération de plus de 1 logement, la largeur minimum est de 4 m. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics.
Article 4 Desserte par les réseaux	Comme pour les autres zones, l'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 6m par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques. Néanmoins ce recul peut être réduit en cas de voie inférieure ou égale à 8m, où les constructions peuvent observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. Les règles de recul ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des



	constructions.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux mites séparatives	La règle adapte la distance par rapport à la limite séparative à la hauteur de la construction. Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions. Aussi, une règle impose, dans le cadre de la création d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, d'apprécier les règles de l'article au regard de chaque nouvelle parcelle créée. Cette règle permet la préservation de l'intimité des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre deux constructions doit être de 6m pour un bâtiment destiné à l'habitat. L'objectif est, là aussi, de maintenir l'intimité de chaque construction tout en maintenant un niveau d'ensoleillement minimal.
Article 9 Emprise au Sol	La zone vient affirmer le pôle urbain autour de la gare. Elle doit donc permettre une densité de construction importante. Ainsi, le pourcentage maximal d'emprise au sol des constructions est de 75%. Il peut être porté à 90% dans le cas d'une construction dont les $\frac{3}{4}$ de la couverture sont constitués d'une toiture terrasse dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions de premier rang (12,5m) n'est pas aussi importante que celle de la zone centrale UO (17m). Elle a pour objectif de conserver des vues sur la Marne depuis le reste de la commune. Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée. Une règle est ajoutée quant à l'adaptation des constructions au terrain. En effet, ces dernières ne peuvent être surélevées de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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 dispositifs techniques de toiture ou de façade devront être masqués.
Article 12 Stationnement	Les normes de stationnement indiquent que le nombre de places de stationnement doit être calibré suivant la destination et le nombre de logements. Le nombre de places autorisées pour les logements aidés sont précisées. Aussi, afin d'éviter des conflits d'usages, les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus. Pour les constructions regroupant au moins deux logements, l'alimentation du parc de stationnement en électricité est obligatoire pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Article 13 Espaces libres et plantations	Conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, 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. Il existe également un 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%).
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.

4. Les zones agricoles

La zone A



Principe de délimitation générale

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Cette zone comprend un secteur Ap dans lequel toutes les destinations et utilisation des sols sont interdites en raison de son caractère paysager et de l'objectif de préservation des cônes de vue.

Les possibilités d'utilisation du sol y sont restreintes en raison de la qualité des sols et de l'activité agricole existante.

Différences par rapport à l'ancien PLU

La délimitation de la zone n'a pas changé entre les deux documents d'urbanisme.

Spécificités liées aux équipements

De par l'usage spécifique fait des équipements collectifs et services publics ceux-ci nécessitent des règles de constructibilités différenciées... exemple équipements sportifs, culturels etc.

A / Ap

Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	La vocation de la zone est de permettre le maintien des exploitations agricoles existantes et le développement de nouvelles exploitations sur le territoire communal. La vocation de la zone est également d'affirmer le potentiel agronomique des sols. Les principales dispositions de la zone agricole prévoient, pour atteindre ces objectifs, de ne permettre la construction qu'aux bâtiments nécessaires et liées à l'exploitation agricole. Certaines constructions ou installation s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole sont également autorisées. Cependant, aucune construction n'est autorisée dans le secteur Ap. Aussi, la zone autorise les constructions et installations suivantes : • les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 30 m au moins d'un bâtiment technique soumis à autorisation de construire et inférieures à 250m² de surface de plancher ; • 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 ; Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions du PPRMT.
Article 3 Accès et voirie	Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le PLU impose une largeur minimale de 3,5 m. Pour toute opération de plus de 1 logement, la largeur minimum est de 4 m. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics.
Article 4 Desserte par les réseaux	Comme pour les autres zones, l'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies	Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 10m par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques. Les règles de recul ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la



publiques	façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux mites séparatives	Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 10m par rapport aux limites séparatives ainsi qu'aux limites de fond de parcelle. Comme pour l'article 6, les règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes), en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.
Article 9 Emprise au Sol	Afin de ne pas contraindre l'activité agricole et pour être en corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles, aucune règle n'est imposée.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m, afin d'éviter un impact trop important des constructions. D'autre part, toujours pour ne pas contraindre l'activité agricole, les autres constructions ne pourront dépasser 15m. En corrélation avec l'orientation du PADD visant à assurer le respect des normes environnementales des constructions, les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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. Concernant plus particulièrement les constructions à usage agricole, les constructions doivent présenter une unité de ton afin de réduire l'impact dans le paysage. L'utilisation du bois est à privilégier.
Article 12 Stationnement	Le règlement prévoit 1,5 place de stationnement par tranche de 80m² de SDP pour les habitations. Concernant les exploitations agricoles, le nombre de places doit être défini en fonction des besoins avec un minimum d'une place pour 300m² de SDP.



Article 13 Espaces libres et plantations	Conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. Aussi, le traitement perméable des voies et dessertes doit être privilégié.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas règlementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.

5. Les zones naturelles

La zone N



Principe de délimitation générale

La **zone N** regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend également 4 secteurs :

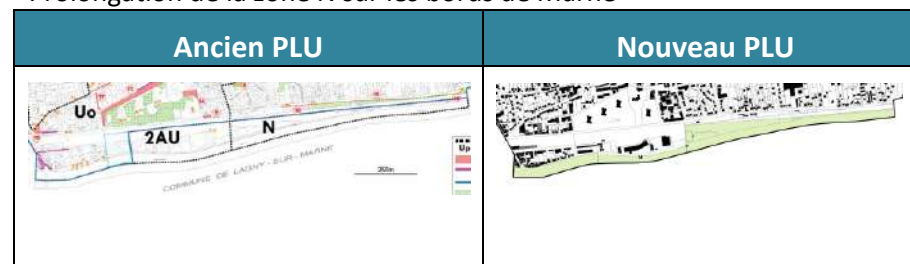
- un **secteur Ndu** correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone urbaine ;
- un **secteur Nda** correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone agricole ;
- un **secteur Nc** correspondant au camping.

Spécificités liées aux équipements

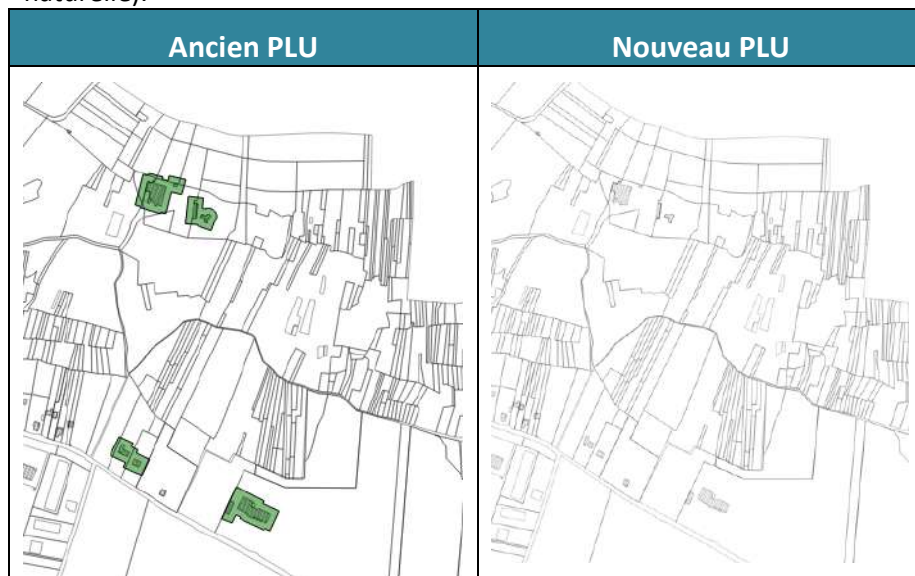
De par l'usage spécifique fait des équipements collectifs et services publics ceux-ci nécessitent des règles de constructibilités différenciées... exemple équipements sportifs, culturels etc.

Différences par rapport à l'ancien PLU

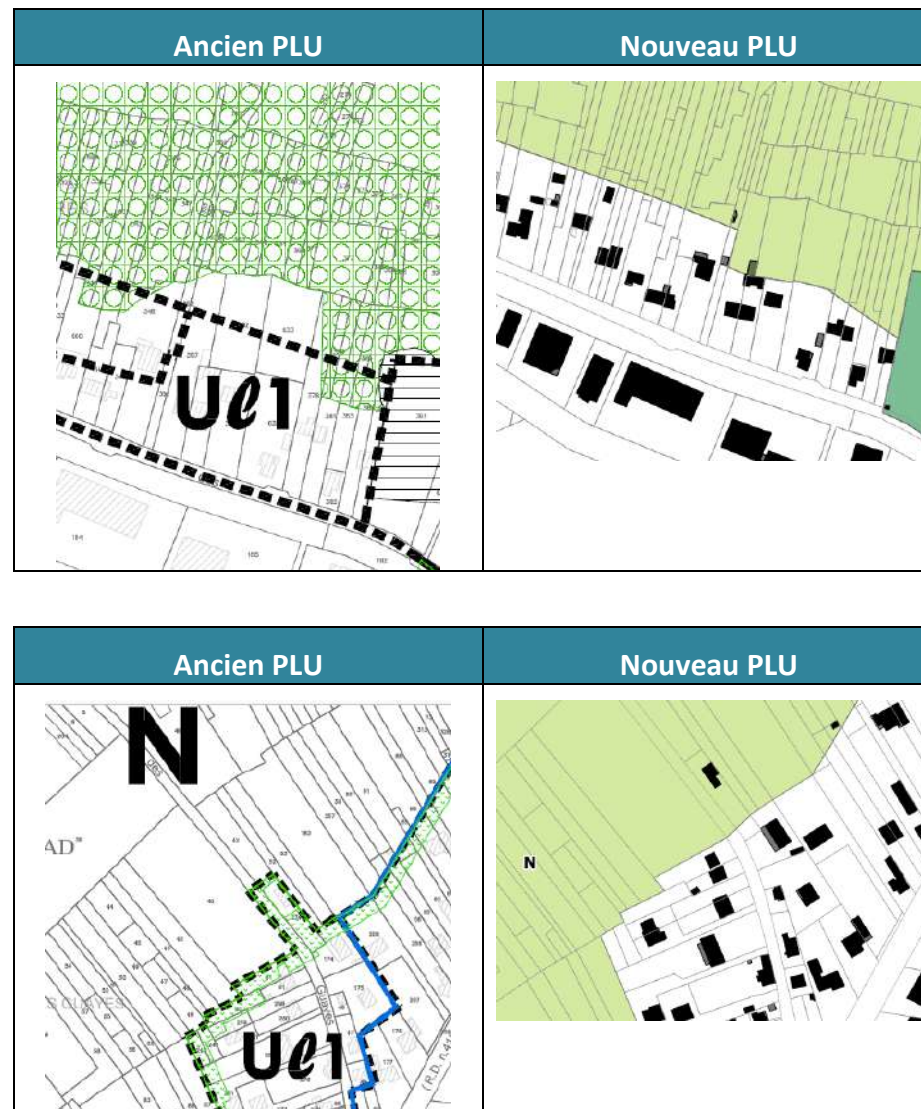
Prolongation de la zone N sur les bords de Marne



Suppression des zones Nh (zones de constructions existantes en zone naturelle).



Prolongation de la zone N, changement de zones des parcelles devant être protégées au titre de leur classement au sein de PPEANP.



Eléments concernant la zone Nc.

Rappel des actes administratifs de l'établissement :

N° ARRETE	DATE	BENEFICIAIRE	OBJET	NOMBRE EMPLAC.
Arrêté Préfectoral.	11/05/63	M. TATE Claude	Refus d'autorisation d'ouverture.	/
Arrêté Préfectoral.	06/11/63	M. TATE Claude	Autorisation d'ouverture. Classement provisoire en 4 ^{ème} catégorie.	/
72 MELCC 492	10/10/72	Mme TATE	Classement 1 étoile pour une capacité de 150 campeurs maximum.	au n° 47 : 63 sur le plan annexé à l'arrêté
Lettre du Maire à la DDE.	02/10/97	/	Avis favorable à la reconnaissance du petit terrain situé au n° 39 pour 20 emplacements, sous réserve d'une mise aux normes de l'assainissement autonome. (Nota : avis motivé notamment par la déclaration en mairie le 16/04/1961 de M. TATE d'un terrain ne dépassant pas 20 abris ou 50 campeurs maximum et ne nécessitant donc pas d'autorisation préfectorale (cf. art 4 du décret n° 59-275 du 7 février 1959).	+ au n° 39 : 20 d'après la déclaration en mairie en 1961 ----- = 83 empl..
99 DAI 1 CV 161	17/09/99	Caravaning Club des Salvâtres	Classement 1 étoile, mention "Loisirs", pour 83 "Loisirs".	au n° 47 : 63 au n° 39 : 20

Aucune construction n'est possible en NC, car très contraignant.

N	
Article	Évolution de la règle entre l'ancien et le nouveau PLU et justification
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites & Article 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions.	Le règlement de la zone N vise à confirmer son caractère naturel. La zone autorise : - les aménagements légers types cheminements piétons à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ; - les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ; - 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 ; - la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone. En zone N et Nc, sont aussi autorisés : - les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt. Les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées dans toute la zone N ; - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ; - les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ; La zone Nc autorise : - le stationnement de caravanes constituant un habitat non permanent dans le camping existant (dans une limite de 63 places, conformément à l'arrêté préfectoral du 10/10/1972), les habitations légères de loisirs dès lors que les constructions font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols. Le règlement rappelle également les risques du secteur. Les constructions doivent ainsi prendre en compte les prescriptions du PPRMT et du PPRI.



Article 3 Accès et voirie	Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le PLU impose que pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 6m. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m. Pour toute opération de plus de 1 logement, la largeur minimum est de 4 m. Et ce, conformément aux objectifs du PADD de sécurisation des modes doux et de valorisation des espaces publics, mais aussi de maintien de l'activité agricole.
Article 4 Desserte par les réseaux	Comme pour les autres zones, l'ensemble des règles efficaces de l'ancien PLU sont reprises. Néanmoins, le PPRMT recouvrant aujourd'hui toute la commune, les dispositions relatives à la loi grenelle et à la gestion des eaux à la parcelle ont été supprimées.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	En zone N, Ndu, Nda, et Nc, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport aux emprises et voies publiques existantes afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En zone N, Ndu et Nda, Nc les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5m par rapport aux limites séparatives ainsi qu'aux limites de fond de parcelle.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.
Article 9 Emprise au Sol	Afin préserver au maximum les espaces naturels, en zone N, Ndu, Nda, et Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	En zone N, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 6m, afin d'éviter un impact trop important des constructions. En secteurs Ndu, Nda et Nc, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 2,5m au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur limite l'impact des constructions sur le paysage.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 du nouveau PLU reprend les règles de l'ancien PLU. Ainsi, 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. Afin de permettre un déplacement de la faune et ainsi de ne pas créer de rupture au sein des continuités écologiques, en secteur Ndu et Nc, les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m.
Article 12 Stationnement	Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.
Article 13 Espaces libres et plantations	Conformément au PADD, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. Aussi, en zone N, secteurs Nda et Ndu, Nc au moins 95% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Le traitement perméable des voies et dessertes doit être privilégié.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Conformément à la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.
Article 15 du PLU Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est de réglementer les constructions pour une efficacité énergétique. Le PLU insiste également sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).
Article 16 Obligations imposés aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	La création de cet article permet d'adapter les constructions aux nouveaux besoins en matière de réseaux. Il est ainsi prévu le raccordement au réseau numérique performant de type fibre optique, en lien avec les orientations du PADD pour le territoire de la commune.



6. Bilan des zones

Le tableau ci-contre fait le bilan des zones et de leur surface entre le PLU en vigueur approuvé en 2012 et le projet de PLU.

PLU 2012		PLU	
ZONES	SUPERFICIE (en Ha)	ZONES	SUPERFICIE (en Ha)
ZONES URBAINES	257,5	ZONES URBAINES	260,2
UO	27,9	UO	20,7
		UOa	4,4
UT	86,1	UT	49,0
UP	110,1	UP	146,3
		UPc	0,8
		UPs	1,4
UL1	11,2		
UL2	12,0		
		ULa	10,6
		ULb	10,1
UX	10,3		
		UXa	3,0
		Uxb	13,8
ZONES A URBANISER	19,9	ZONES A URBANISER	13,6
		1AUn	9,3
		1AUx	4,3
1AUx	6,4		
2AU	13,6		
ZONES AGRICOLES	107,2	ZONES AGRICOLES	106,8
A	48,8	A	25,3
Ap	58,3	Ap	81,6
ZONES NATURELLES	126,1	ZONES NATURELLES	130,2
N	111,3	N	117,8
Nc	5,7	Nc	5,7
Nda	3,5	Nda	3,5
Ndu	4,6	Ndu	3,2
Nh	1,0		
TOTAL	510,8	TOTAL	510,8

7. Les prescriptions réglementaires

Les Espaces Boisés Classés

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 L.113-1 et suivants 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.



Les EBC du nouveau PLU

Les zones de retrait en lisière des massifs forestiers

Le SDRIF impose que, le long des lisières des massifs forestiers dont la superficie est supérieure à 100ha, un retrait minimum de 50m soit respecté au sein des documents de planification urbaine. Le plan de zonage indique ces lisières.



Lisières inconstructibles de 50m autour des espaces boisés de plus de 100 ha

Des lisières ont également été identifiées pour les massifs boisés inférieurs à 100 ha. Des lisières de 5m et 10m ont été établies en fonction des caractéristiques des zones concernées.



Lisières inconstructibles de 5m et 10m autour des espaces boisés de moins de 100 ha

Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de symboles et de numéros et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

L'utilisation de cet article permet au projet de la commune d'être en cohérence avec les orientations inscrites au PADD de préservation et valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune, mais également d'être en cohérence avec les orientations liées au respect de la biodiversité et de la préservation de la trame verte et bleue.

Le patrimoine bâti remarquable

Les éléments de patrimoine bâti remarquable à préserver sont représentés sur le document graphique par un point orange et sont identifiés par un numéro. Chaque bâtiment est décrit au sein du titre VIII du règlement.



Le bâti remarquable

Le patrimoine végétal remarquable

Les éléments végétaux constitutifs du cadre naturel se répartissent en deux catégories :

- Les espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (présentés ci-avant).
- Les secteurs de parcs, et les boisements à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers sont :

- Parc / espaces verts (représentés par une trame rayée verte sur le document graphique) :

Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver les espaces libres, les espaces verts, et garantir la mise en valeur et la protection de la faune et de la flore. L'objectif de cette inscription est de conserver l'identité arborée (notamment les plus grands arbres).

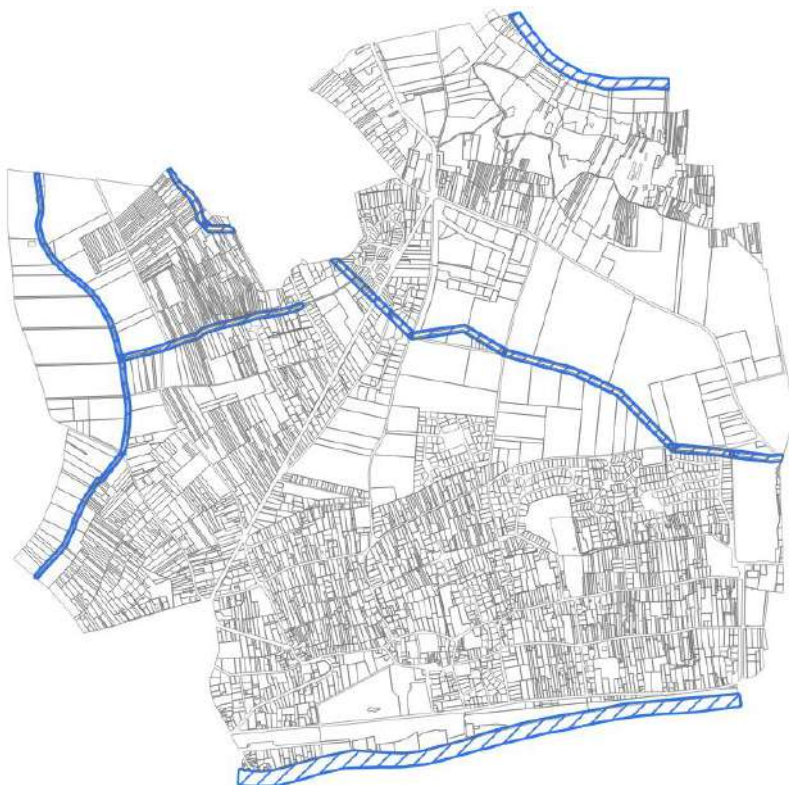
- Les alignements d'arbres remarquables, qui sont repérés par une succession de points verts cerclés noirs sur les documents graphiques.
- Les jardins à protéger, qui sont repérés par une trame de pois verts sur les documents graphiques.



Patrimoine végétal remarquable

Le préservation des cours d'eau

Afin de préserver les trames vertes et bleues présentes sur le territoire, un périmètre de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de la Marne est mis en place. Toutes nouvelles constructions et extensions, toutes destinations des sols engendrant leurs imperméabilisations, dans une bande de 5m minimum de part et d'autre des bergers des cours d'eau sont interdites.



Extrait du zonage traduisant le mode de représentation de périmètre de préservation des cours d'eau

Périmètre soumis au programme de production de logements sociaux

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit de la commune peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cet objectif vise à répondre à l'obligation de réaliser 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans les nouvelles opérations et OAP, conformément au PLH.

Cette prescription n'a pas connu d'évolution.



Extrait du zonage traduisant le mode de représentation de périmètre des opérations soumise à l'obligation de réaliser 30% de Logements Locatifs Sociaux

Diversification commerciale

En application de l'article L151-16° du code de l'urbanisme, la commune a choisi de protéger ses commerces et de sauvegarder sa dynamique de centre-ville.

Les prescriptions relatives aux secteurs de diversité commerciale :

- Interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée ;
- En cas de démolition, les rez-de-chaussée reconstruits devront être affectés à la même destination et en surface équivalente à celle existante avant la démolition.

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale sur le document graphique par le biais d'un liseré violet.

Par activité commerciale il faut entendre les activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial qui s'adressent au consommateur final.



Extrait du zonage traduisant le mode de représentation de la préservation des rez-de-chaussée commerciaux



Le Code de l'urbanisme prévoit en son article L123-10-1 de pouvoir déroger à la règle visant à apprécier au regard de la totalité des règles édictées par le PLU dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La commune souhaite que les règles soient appliquées à la parcelle afin d'encadrer le phénomène de la division parcellaire et de permettre la cohérence globale du projet de PLU.

8. Les emplacements réservés

Les documents r glementaires 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.

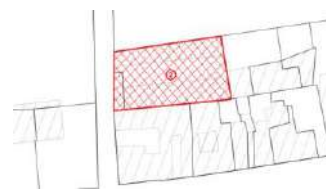
Les emplacements réservés de l'ancien PLU

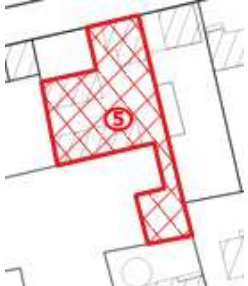
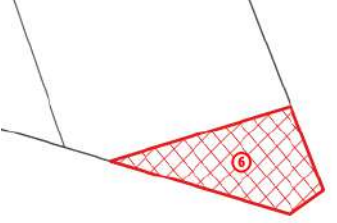


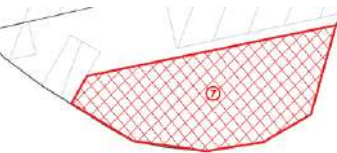
Les emplacements réservés au PLU

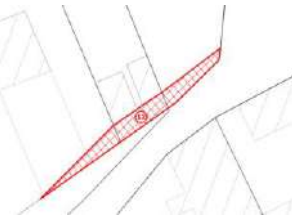
Le PLU, maintien les ER du POS qui n'ont pas été réalisés.

De nouveaux emplacements réservés sont créés notamment pour répondre à des orientations du PADD en matière de mobilité durable :  largissement de sentes, etc...

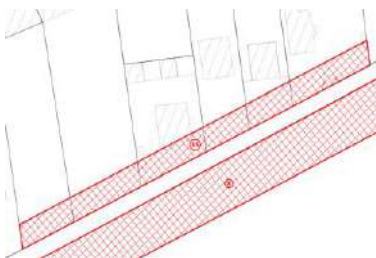
N�	Désignation	Localisation (en quadrillage noir)	Bénéficiaire	Largeur / Emprise
1	Création Liaison douce	 190, rue de Claye AH 63	Commune	180 m�
2	équipements scolaires	 Passage des écoles AM 547	Commune	471 m�

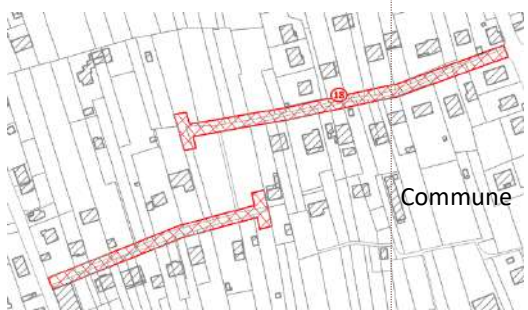
3	Alignement Place Leclerc		Commune	120 m²
		Place du Général Leclerc AM 75		
4	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé
5	Mise en valeur du lavoir		Commune	690 m²
		20, rue des Fontaines AM 188		
6	Aménagement de voirie		Commune	50 m²
		68, rue de Claye AK 365		

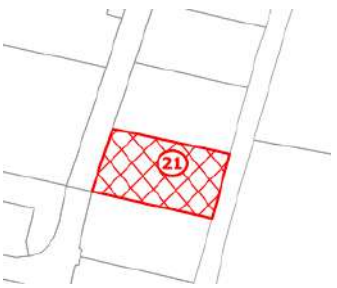
7	Élargissement et aménagement de voirie		Commune	170 m²
		91, rue de Claye AD 136		
8	Élargissement et aménagement de voirie		Commune	5 096 m²
		Rue Cornillot AM 545		
9	Élargissement et création d'un accès		Commune	2 324 m²
		Rue du Moustier AM 396		

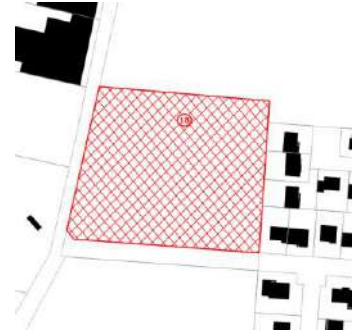
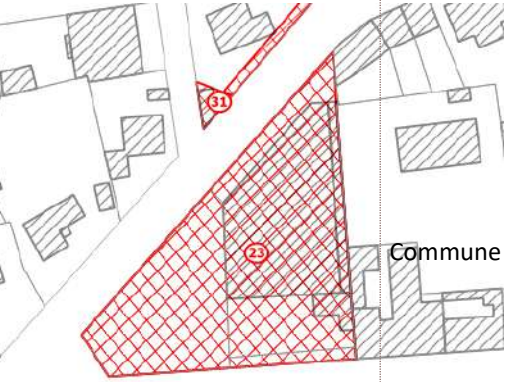
10	Aménagement carrefour Rue de Claye		Commune	680 m ²
		Rue de Claye AE 135 - 136		
11	Équipements scolaires		Commune	1 057 m ²
		Fonds de parcelles Clémenceau AM 103-417-418		
12	Aménagement de voirie		Commune	54 m ²
		Raidillon Gambetta / Clémenceau AL 383-705-983		

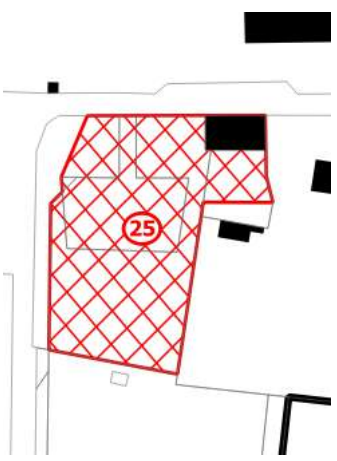
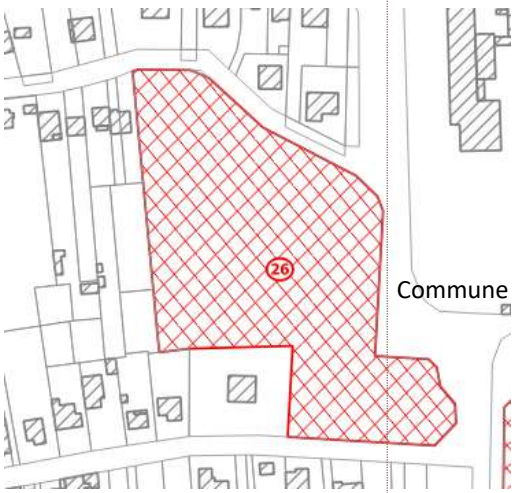
13	Élargissement liaison douce et mise à l'alignement		Commune	573 m ²
		Rue Clémenceau AL 934-1050		
14	Équipements publics		Commune	1 190 m ²
		Allée du Bocage / Rue du Moulin à vent AI 157-403-405-406		

15	Élargissement et aménagement de voirie	 Rue Cornilliot AM 28-36-420-426-522-615	Commune	844 m ²
16	Élargissement et aménagement de voirie	 Chemin des Clefs Section AC	Commune	3 122 m ²
17	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé

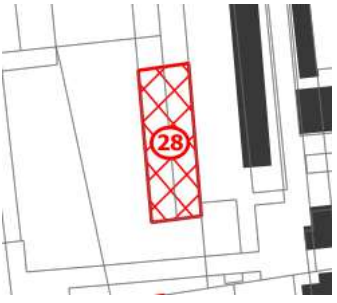
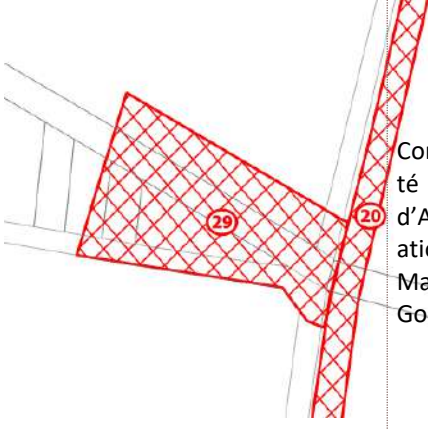
18	Élargissement et aménagement de voirie	 Chemin des Thuilliers Section AL	Commune	3 215 m ²
19	Aménagement de voirie (carrefour)	 Chemin des Epinettes Sections AN-OZ	Commune	664 m ²

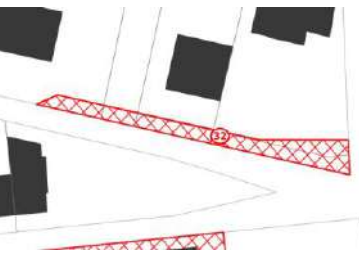
20	Liaison douce paysagère		Commune	7 300 m ²
		Chemin de Penche Oreille Section OZ		
21	Aménagement voirie (jonction rue Louis Martin et rue Moulin à vent)		Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire	1053 m ²
		Rue du Moulin à vent OZ 153		

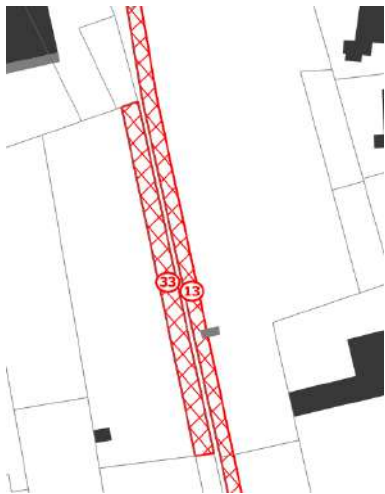
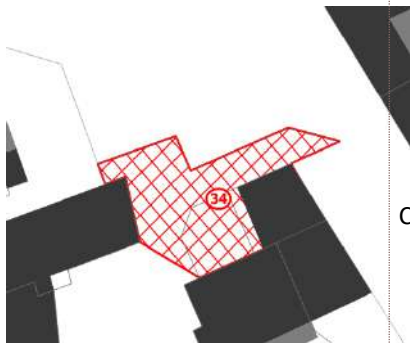
22	Équipements de service public ou d'intérêt collectif		Commune	7 483 m ²
		Allée des Moissons AR 10		
23	Aménagement voirie		Commune	2 300 m ²
		Rue Raymond Poincaré et Claye AK 312-366-367		
24	Aménagement voirie		Commune	11 104 m ²
		Rue de Dampmart Sections AM-AP		

25	Projet agricole de loisirs	 Allée du château AP 163 – 563 – 564 – 565 – 566	Commune	4 347 m ²
26	Réserve équipement public	 Allée du château AO 404	Commune	11 600 m ²

27	Voie de desserte / désenclavement	 Rue de Dampmart AP 611	Commune	1 885 m ²
----	-----------------------------------	---	---------	----------------------

28	Sauvière	 Rue du Maréchal Gallieni AP 244 -245	Commune	600 m ²
29	Création voirie	 Z 13 – 14 -15 -16 - 17	Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire	3 850m ²

30	Élargissement et aménagement de voirie	 Rue Thiers AK 474	Commune	38 m ²
31	Élargissement et création d'un accès	 Allée des cerisiers AI 237 - 239	Commune	1 363 m ²
32	Élargissement de voirie	 Allée des cerisiers AI 323 – 323 – 540 – 542 - 543	Commune	105 m ²

33	Extension d'un équipement public	 Résidence du Haut Soleil AL 303	Commune	318 m ²
34	Aménagement de voirie	 Rue de Claye AL 303	Commune	232 m ²



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Le patrimoine naturel de la commune de Thorgny-sur-Marne regorge d'une importante richesse écologique. Il existe trois ZNIEFF, signe de la diversité des espèces remarquables présentes sur le territoire communal et de la nécessité d'en faire l'inventaire pour soutenir leur préservation.

- ZNIEFF de type 1 n°110001212 Bois de Luzancy et de Chaalis,
- ZNIEFF de type 1 n°0110020173 Forêt de Vallières et Carrières souterraines à Annet-sur-Marne,
- ZNIEFF de type 2 n°110020191 Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne.

Le site concerné a pour dénomination le site Natura 2000 directive habitat « Boucles de la Marne ». Son identifiant est FR1112003.

L'article L.104-2 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 :

« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article [L. 104-1](#) les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;».

METHODOLOGIE APPLIQUEE

La procédure d'évaluation environnementale issue de la directive n'a pas nécessairement d'incidence sur les études environnementales déjà exigées par la loi SRU et n'entraîne donc pas systématiquement la réalisation d'études complémentaires pour l'établissement des documents d'urbanisme concernés.

Le degré d'analyse est en fonction de la complexité et de la sensibilité environnementale du territoire concerné et de l'importance des projets que le document permet. Cette analyse peut reprendre les études environnementales déjà réalisées à l'occasion de l'établissement d'autres documents comme celles réalisées à l'occasion de projets plus ponctuels (circulaire ministérielle du 06/03/06).

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.

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- un périmètre d'analyse élargi à l'ensemble du territoire supra-communal ;
- un champ d'analyse vaste reprenant l'ensemble des thématiques environnementales ;
- l'utilisation de données existantes préalablement permettant de « synthétiser » les caractéristiques environnementales de la commune ;
- un angle d'approche ciblé au niveau du PLU (évaluation des seules incidences pouvant être imputable au projet et proposition de mesures réalisables dans le cadre du PLU) ;
- une approche didactique et simplifiée offrant une vision d'ensemble de l'évaluation environnementale (présentation sous forme de tableau, utilisation d'une hiérarchisation par pastillage coloré,...).

Et s'articule en plusieurs temps :

- hiérarchisation des enjeux environnementaux ;
- évaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux ;
- évaluation des incidences prévisibles du projet de PLU (PADD) sur l'environnement ;
- identification de mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement.

La première phase **d'analyse environnementale** effectuée dans le cadre du PLU de la commune de Thorigny-sur-Marne expose les principales caractéristiques environnementales par groupes thématiques:

- impact sur la santé,
- les risques,
- patrimoine et paysage,
- impact climatique
- biodiversité et ressources naturelles.

Chacun de ces thèmes comportent des sous thèmes permettant d'affiner l'analyse.

Afin de mettre en évidence l'articulation du projet avec les documents supra communaux soumis à évaluation environnementale (notamment), chaque thème a été renseigné au regard de la situation et des enjeux identifiés à l'échelle supra communale, puis à l'échelle de la commune. A la lecture des données une **hiérarchisation des enjeux** est ainsi proposée à l'échelle communale au regard de l'évolution des données environnementales du territoire.

La hiérarchisation distingue trois niveaux :

- Faible
 - état initial épargné ou non concerné sans risque important d'aggravation.
- Moyen
 - enjeu fort à l'échelle inter communale mais pas décliné à l'échelle communale.
- Fort
 - état initial affecté ou de qualité avec un potentiel d'atteinte important ou enjeu de préservation clairement exprimé par ailleurs.

Le travail de hiérarchisation réalisé par la commune à ce moment relève inévitablement de critères de valeurs et de jugements qui peuvent paraître subjectifs mais reflétant une vision politique territoriale.

L'évaluation environnementale doit être menée au niveau du PLU (à la hauteur de l'importance des projets et des outils qu'il peut proposer). Il est ainsi nécessaire de définir la **marge d'action du PLU** pour répondre aux enjeux et objectifs révélés :

- Faible
 - le PLU ne permet pas d'intervenir sur l'enjeu, ni de limiter son impact (ex : production de déchets, développement des énergies renouvelables, pratiques agricoles...).
- Moyenne
 - intervention indirecte sur l'enjeu (ex : dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores le PLU peut limiter l'augmentation de la population exposée au bruit sans pour autant proposer de moyen d'action pour limiter les effets nuisibles).
- Forte
 - réponse réglementaire pouvant être apportée par le PLU (ex : la protection des paysages, l'utilisation économe de la ressource foncière,... thèmes pour lesquels le PLU dispose d'outils directs ciblés).

Sur cette base les différentes orientations communales ont pu être analysées au regard de leurs **incidences prévisibles** par rapport aux enjeux environnementaux déterminés antérieurement.

Cette évaluation s'appuie sur une quadruple gradation :

- Incidence prévisible négative forte (en lien avec les enjeux forts identifiés à l'échelle communale et intercommunale).
- Incidence prévisible négative.
- Incidence prévisible positive.

- Pas d'incidence prévisible.

Lorsque des potentielles incidences négatives ont pu être identifiées, l'évaluation environnementale s'attache à proposer des **mesures d'évitement ou de réduction** limitant les incidences sur l'environnement.

L'ensemble de ces éléments sont présentés sous forme d'un tableau de synthèse reprenant les données développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial du PLU.

La lecture d'ensemble du contenu de l'évaluation environnementale doit donc être complétée par cette partie tout comme la partie exposant les justifications des choix du parti d'aménagement réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU ;

Synthèse des données environnementales

Thèmes	Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement ou de réduction
Incidences sur la santé							
Eaux potables, usées et pluviales	→Alimentation en eau potable : L'�tat initial de l'environnement montre une capacité de production suffisante pour répondre aux besoins futurs grâce au pompage dans la Marne après traitement par l'usine d'Annet-sur-Marne. →Assainissement : L'�tat initial de l'environnement indique que les réseaux d'assainissements montrent une capacité suffisante pour l'accueil de nouveaux aménagements ou logements. Très peu de secteurs ne bénéficient pas de l'accès au réseau collectif, et ceux-ci ont été classés en zone d'urbanisation limitée afin de réduire les pressions urbaines sur l'environnement. De plus, la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire met en œuvre un programme d'actions qualitatif afin que l'ensemble de la commune soit desservi à plus ou moins long terme. Enfin, les capacités de traitement des rejets par la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes sont suffisantes et permettront d'assurer le traitement des rejets induits par les nouveaux aménagements.	→ La densification progressive de la commune va accroître la proportion de surfaces imperméabilisées et, par voie de conséquence, les risques de pollution éventuels qui en découlent (ruissellement des eaux pluviales chargées en polluants). L'objectif du SDAGE est un bon état global des eaux de la Marne pour 2015. Il est nécessaire de limiter les pollutions par le ruissellement des eaux de pluie. →Alimentation en eau potable et assainissement: Des réseaux de capacité suffisante permettant d'envisager l'accueil d'une population supplémentaire. →Eaux pluviales : Le développement urbain va entraîner un accroissement des surfaces imperméabilisées et par conséquent les eaux de ruissellement. Cela conduit à définir des volumes minimum de stockage et de traitement des eaux de pluies dans les opérations futures à la	Moyen 	Moyen 	<u>Incidences prévisibles positives</u> L'urbanisation projetée entraînera une augmentation des besoins en eau. Cependant, au regard des infrastructures présentes sur la commune, la capacité est suffisante pour desservir de nouvelles constructions. De plus, les futures zones d'habitation se situent à proximité du réseau d'adduction actuel. Il est également question d'assurer un développement démographique et urbain modéré, équilibré et respectueux des sites. <u>Incidences prévisibles négatives</u> Hausse de la pression sur la ressource en eau du fait de l'augmentation de la consommation en eau potable par une progression de la population. Augmentation des rejets d'eaux usées. Augmentation des surfaces imperméabilisées par le développement de l'urbanisation et diminution des surfaces d'infiltration. →Le PLU incite à la réalisation de formes de végétalisation participant à la régulation des eaux pluviales, telles que les toitures terrasses et dalles végétalisées, en les comptabilisant dans le calcul des espaces verts (en appliquant	Moyen 	→Le PLU prévoit que toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. →Toute la commune étant concernée par un PPRMT, tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit. Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau. Par ailleurs, le besoin de gérer les eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols qui empêche l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol, le meilleur moyen de gérer les eaux pluviales consiste à réduire le taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbain. Pour cela, le PLU généralise à toutes les zones (article 13 du règlement) l'instauration d'un pourcentage minimal d'espaces verts avec une proportion minimale définie d'espace pleine terre.

Thèmes	Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement ou de réduction
		charge des aménageurs. Les modalités de collecte, de stockage et traitement de ces volumes restent à leur discrétion : ils devront opter pour les solutions les plus appropriées (bassin en eau, bassin à sec, noues, fossés, bassins en cascade, stockage sous-terrain, stockage à la parcelle...).			un coefficient de pondération adapté à leurs qualités écologiques). Enfin, le PLU privilégie dans l'article 13 de son règlement le traitement perméable des voiries et dessertes (sablage, dallage, pavage, ...) face aux bitumes et enrobés. → Pour pallier les conséquences de l'imperméabilisation et dans le respect des orientations du SDRIF, le PLU protège indirectement les milieux aquatiques en mettant en place plusieurs outils spécifiques qui permettent notamment le maintien des espaces verts et éléments végétaux existants, voire la création de nouveaux espaces de nature : - la protection d'espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, - la protection d'espaces identifiés comme secteurs parcs ou secteurs jardins et soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. - l'identification d'alignements d'arbres existants ou à créer également en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme → La mise en œuvre des objectifs du scénario de croissance maîtrisée sur le territoire entraînera des besoins croissants en eau potable et une augmentation des capacités d'assainissement.		
Air et Energie	→ Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source flagrante de nuisances. Ces trente dernières années, l'organisation, le développement des lotissements	→ L'urbanisme structure la mobilité des personnes et apparaît comme une solution à la diminution et à la maîtrise des transports (limiter l'étalement urbain et initier des actions propres à favoriser des modes de	Moyen 	Moyen 	<u>Incidences prévisibles positives</u> Il est question d'assurer un développement démographique et urbain modéré, équilibré et respectueux des sites.	Moyen 	→ Thorigny-sur-Marne manifeste son engagement dans la maîtrise de la consommation énergétique dans le PADD. Dans le règlement, ces objectifs sont traduits par : un calcul de la hauteur de la construction et des distances de recul par rapport aux limites séparatives et d'alignement qui excluent les dispositifs

Thèmes	Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement ou de réduction
	en périphérie et la logique de zoning en urbanisme ont fortement augmenté le recours systématique à la voiture particulière. A l'heure actuelle, les transports sont responsables (en % des rejets dans l'atmosphère dus aux activités humaines) de près de 25% des émissions de gaz à effet de serre. La structure et la quantité des émissions atmosphériques sont très variables suivant les modes de transport : un voyageur dans sa voiture engendrera en moyenne une émission de 60% de plus de CO₂, 13 fois plus de CO, 5 fois plus d'hydrocarbures imbrûlés au kilomètre parcouru que s'il prend le bus.	transport à faible impact environnemental (transports en commun, TCSP...), la proximité des fonctions urbaines visant à limiter les petits déplacements au quotidien, etc.). →Du fait d'une bonne desserte par les transports en commun de rayonnement métropolitain (pôle gare de Lagny-Thorigny desservi par le Transilien Est), la commune bénéficie d'atouts à mettre en valeur, afin de favoriser un report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants.			<u>Incidences prévisibles négatives</u> L'accueil de nouvelles populations va contribuer à l'augmentation des flux routiers quotidiens. Par ailleurs, la création de nouveaux quartiers suppose de prendre en compte en amont les déplacements. →L'urbanisme structure la mobilité des personnes et apparaît comme une solution à la diminution et à la maîtrise des transports (limiter l'étalement urbain et initier des actions propres à favoriser des modes de transport à faible impact environnemental (transports en commun, TCSP...), la proximité des fonctions urbaines visant à limiter les petits déplacements au quotidien, etc.).		nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables afin de ne pas pénaliser les personnes souhaitant mettre en place de tels dispositifs ; un calcul des espaces verts qui inclut les toitures terrasses plantées lesquelles participent à l'isolation des bâtiments. Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont aussi pris en compte par l'incitation à l'utilisation des modes doux (sécurisation des espaces piétons et cyclables, création de nouvelles voies douces par le biais d'emplacements réservés et de prescriptions au sein des OAP, ...). La maîtrise de l'énergie est également encadrée dans les zones à urbanisées pour lesquels les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.
Déchets	→Ce territoire est concerné par ailleurs par le Plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics, adopté le 7 novembre 2002. →Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés de Seine-et-Marne s'imposent aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires	→Le PRPGD de coordonner l'ensemble des actions entreprises par les collectivités et par les organismes privés en vue d'assurer des objectifs prévus par la loi : - Prévenir ou réduire la production des déchets, - Organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume, - Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de	Faible 	Faible 	<u>Incidences prévisibles positives</u> Il est question d'assurer un développement démographique et urbain modéré, équilibré et respectueux des sites. <u>Incidences prévisibles négatives</u> Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population et des activités. →Le PLU indique dans ses annexes (suivant l'article R.151-53 du code de l'urbanisme), les systèmes d'élimination des déchets de la ville (Cf. annexe	Forte 	Le règlement du PLU indique que constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Aussi, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération

Thèmes	Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement ou de réduction
		l'énergie, - Assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets.			sanitaire).		
Bruit	→Le territoire est impacté par les nuisances sonores des infrastructures routières et ferroviaires, notamment la RD 418 (catégorie 4 - largeur de nuisance de part et d'autre de l'infrastructure égale à 30 m) et la voie ferrée Noisy-le-Sec - Strasbourg (catégorie 1- largeur de nuisance de part et d'autre de l'infrastructure égale à 300 m). En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet de Seine-et-Marne a procédé au classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce classement a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 février 1999.	Limitier l'impact des nuisances sonores auprès des lieux d'habitats.	Moyen 	Moyen 	<u>Incidences prévisibles négatives</u> Le trafic automobile devrait subir une augmentation probable en raison de l'augmentation de l'urbanisation (résidentielle et économique) entraînant une augmentation de la nuisance sonore. →Le PLU autorise la construction dans les secteurs affectés par le bruit généré par ces infrastructures mais son règlement rappelle, dans les dispositions relatives aux risques et nuisances, que les constructions seront soumises aux normes d'isolement acoustique prescrites dans les différents textes r�glementaires. En outre, la carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, faisant apparaître les bandes affectées par les nuisances sonores, ainsi que l'arrêté correspondant en date du 15 février 1999 sont annexés au présent PLU. Enfin, à termes, il faudra prendre en compte les nuisances sonores induites par les nouveaux aménagements (zones de commerce, d'activité, de service) impliquant une exposition au bruit pour les usagers, et les employés.	Faible 	→ Le PLU autorise la construction dans les secteurs affectés par le bruit généré par ces infrastructures mais son règlement rappelle, dans les dispositions relatives aux risques et nuisances, que les constructions seront soumises aux normes d'isolement acoustique prescrites dans les différents textes r�glementaires. →La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant en date du 15 février 1999 sont annexés au présent PLU.
Risques naturels et technologiques							
Naturel	→Un Plan de Prévention des	→ Prendre en compte les	Elevé	Fort	<u>Incidences prévisibles négatives</u>	Incidence	→ Le PPMRT et le PPRI approuvés figurent en



Thèmes	Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement ou de réduction
Techno	Risques lié au retrait gonflement des argiles a été prescrit le 11 juillet 2001. La carte des aléas a été modifiée et arrêtée en juillet 2020. Le territoire de Thorigny est affecté par des mouvements de terrains liés au phénomène de retrait et de gonflement des argiles présentes dans le sol : sous l'effet de la sécheresse certaines de ces argiles se rétractent fortement, puis se dilatent à nouveau lors d'épisodes pluvieux. L'alternance sécheresse/réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certaines maisons. La majorité du territoire de Thorigny est concerné par une risque moyen ou fort de retrait gonflement des argiles. →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 risque inondation sur le territoire est principalement lié aux phénomènes de débordement de la Marne. →Un Plan de Prévention des Risques lié aux mouvements de terrain (PPRMT) a été approuvé le 19 septembre 1997 et mis en révision depuis 2004. La commune est concernée par des mouvements de terrains liés aux risques d'effondrement des cavités souterraines. Le territoire de Thorigny-sur-Marne possède des carrières souterraines de gypse et de calcaire fragilisant le sol et	risques dans le développement futur pour ne pas exposer la population actuelle et future aux risques naturels.			Le développement urbain va contribuer au développement des surfaces imperméabilisées, diminuant l'infiltration et augmentant les rejets d'eaux pluviales dans le milieu récepteur. → Les existences du PPR, PPMRT et PPRI sont mentionnées dans l'Etat initial de l'environnement et le PADD affiche la volonté de préserver les habitants de ce risque. → L'existence de ces documents est mentionnée dans le règlement pour les zones concernées du fait qu'il s'impose aux prescriptions écrites définies dans le PLU.	fort 	annexe du PLU en tant que servitudes d'utilité publique. →L'existence du PPRMT est mentionnée dans règlement pour les zones concernées du fait qu'il s'impose aux prescriptions écrites définies dans le PLU. Le PPRMT a permis de guider l'élaboration du zonage qui bénéficie de règles de constructions limitées, du fait de la présence de la zone orange du PPRMT. Le règlement de la zone rouge ne permet quasiment aucune construction. Le règlement écrit précise qu'en zone d'aléa fort et moyen, le code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et dans le cas d'un contrat de construction. →Le risque inondation sur le territoire est principalement lié aux phénomènes de débordement de la Marne. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes » a été approuvé le 27 novembre 2009. Il définit des prescriptions particulières sur : - la nature des constructions et aménagements qui sont interdits, - les opérations de constructions neuves et d'extension de bâtiments existants, - la limitation de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation des sols des constructions autorisées, - la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues. Le plan distingue 8 zones déterminées par le croisement du niveau d'intensité de l'aléa (faible à moyen, fort ou très fort) et les enjeux



Thèmes	Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement ou de réduction
	engendrant des affaissements de terrain, voire des effondrements. → Thorigny-sur-Marne est concernée par le risque de transport de matières dangereuses du fait de la présence de nombreuses infrastructures routières et de la voie ferrée. Ce risque est mentionné dans l'Etat initial de l'environnement.						du territoire (centres urbains, zones urbaines denses, autres zones urbanisées, zones d'expansion de crues). → Aussi, la zone AU le long de la Marne a été réduite de telle sorte à créer une bande de zone naturelle sur les bords de Marne, secteurs les plus affectés par des épisodes d'inondation.

Paysage et développement urbain							
Paysages naturels et agricoles	→Le patrimoine naturel de la commune de Thorigny-sur-Marne regorge d’une importante richesse écologique. Il existe ainsi pas moins de trois ZNIEFF (2 existantes et 1 en projet), signe de la diversité des espèces remarquables présentes sur le territoire communal et de la nécessité d’en faire l’inventaire pour soutenir leur préservation. →La trame verte urbaine s’appuie principalement sur les espaces verts (parcs et jardins) relevant du domaine privé, ce qui s’explique par la présence dominante d’un tissu urbain pavillonnaire. L’objectif est alors aussi de pouvoir relier la trame verte urbaine à la trame verte remarquable, en zone forestière, afin d’étendre les corridors écologiques. La trame verte du territoire assurera ainsi une liaison entre les berges de la Marne et la forêt des Vallières par exemple.	→La commune dispose d’espaces naturels composés d’habitats écologiques favorables à l’accueil d’une faune et d’une flore riche qu’il convient donc de protéger afin de préserver l’importante biodiversité présente sur le territoire. Protéger les espaces naturels et agricoles.			<u>Incidences prévisibles positives</u> Devant les difficultés d’expansion de l’activité agricole, la volonté communale a été de pérenniser les infrastructures encore en place et de répondre aux besoins des exploitants. <u>Incidences prévisibles négatives</u> Les espaces agricoles connaîtront une réduction de leur superficie dans le cadre du développement urbain futur. (Le nouveau PLU ne réduit néanmoins pas la superficie des zones A par rapport à l’ancien PLU) Le développement résidentiel peut générer des impacts paysagers au contact des franges bâties. Le développement de nouveaux sites urbains va introduire de nouvelles architectures qui peuvent être en rupture avec l’existant.		→La protection la plus forte concerne 52,6ha, soit la forêt des Vallières, au nord de la commune, les boisements du lycée professionnel au lieu-dit « les Epinettes » à l’ouest du territoire, les secteurs boisés au niveau du lieu-dit des « muettes » au nord-ouest de Thorigny et les boisements du parc de la résidence de la Sablière au sud de la commune. →Les secteurs parcs occupent 5,6ha et concernent le parc des Samoreaux, une partie du parc de la Sablière, le Parc DomPerignon et l’espace paysager central de l’aqueduc de la Dhuis. →Les secteurs jardins sont des espaces privés ou publics où au moins 95% de la superficie doit être maintenue végétalisée. Les 5% ne sont constructibles que de façon très limitée, pour des bâtiments de types abris de jardin. Ils sont répartis essentiellement dans les secteurs pavillonnaires. →Les alignements d’arbres occupent un linéaire d’environ 1,1km et se concentrent allée du Château et dans la zone d’activités des Vallières. →Le PLU garantit la protection de la trame verte à travers, notamment, la zone naturelle (zone N) de son règlement, pour laquelle ont été créés différents sous-secteurs qui permettent d’accroître les contraintes en zone N stricte : - Le sous-secteur Nc qui prend en compte les installations et constructions légères existantes et n’en autorisent que les extensions limitées. Il s’agit du secteur du camping, qui par son caractère et les prescriptions dont il fait l’objet limite ses impacts sur son environnement immédiat.
Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	→La ville de Thorigny a choisi de réglementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé à la pleine terre pour toutes les zones du PLU, y compris dans l’aire d’influence de la gare. Cette règle permet d’assurer la plantation de végétaux robustes et d’arbres de haute tige dans lesquels l’avifaune peut se nicher.				→Le travail d’identification de la trame verte est concomitamment avec l’élaboration du PADD afin de guider les élus et assurer l’identification réussie des continuités écologiques à préserver. →Tous les espaces sont identifiés par le PLU, suivant différents niveaux adaptés aux enjeux de pérennité, d’entretien et d’aménagements nécessaires propres à chacun : - les espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer, L.151-23 du Code de l’Urbanisme),		
Protection du	→ Des inventaires ont été réalisés sur les patrimoines bâti et naturel						



patrimoine bâti et naturel	de la commune afin d'inscrire comme « éléments à protéger » de nombreux éléments de patrimoine bâti remarquable à Thorigny : -37 maisons individuelles, - l'Hôtel de ville, - le poste d'aiguillage du parking de la gare, - les Tours sociales de la Sablière, - le Lycée professionnel, - l'ancienne maladrerie, - l'orangerie.				- les secteurs parcs (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont ouverts au public et les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique, - Les secteurs jardins (L.151-19 du Code de l'Urbanisme), - Les alignements d'arbres existants ou à créer (L.151-19 du Code de l'Urbanisme), - L'article 13 du règlement du PLU fixe les normes relatives aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations. En application des articles L.151-19 et R.1 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs ». →Le PLU offre la possibilité d'identifier sur le plan de zonage les éléments bâtis que les élus souhaitent préserver. Il peut s'agir : - d'un ensemble de constructions remarquables par leur caractère homogène dont il conviendra de préserver les hauteurs, les reculs, l'emploi de certains matériaux, les clôtures ; une fiche sera réalisée avec des règles et des préconisations qui viendront compléter le règlement de la zone dans laquelle s'inscrit l'ensemble bâti, - de bâtiments ponctuels (maisons, équipements, etc.) ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, mais témoignant de l'histoire de la commune : leur identification au titre de l'article L.151-19° permet à la	- Le secteur N dont l'objectif est la prise en compte des constructions existantes en zone naturelle et n'en autoriser que les extensions limitées réduisant ainsi d'éventuels impacts supplémentaires sur le milieu biologique. →La ville de Thorigny a choisi de règlementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé à la pleine terre pour toutes les zones du PLU, y compris dans l'aire d'influence de la gare. Cette règle permet d'assurer la plantation de végétaux robustes et d'arbres de haute tige dans lesquels l'avifaune peut se nicher. →Le coefficient de traitement en espaces plantés et en espaces verts de pleine terre a été adapté en fonction des spécificités de chaque zone (Cf. prescriptions écrites du règlement).
---	--	--	--	--	--	---



					commune d'interdire la démolition de ces éléments bâtis ou de la soumettre à certaines conditions, - de modénatures ou autres éléments décoratifs animant une façade, - de murs, lavoirs, etc. Des prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysagers (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme) sont inscrites dans le règlement du PLU afin de protéger ce patrimoine identifié, garant de la qualité paysagère de la ville participant au cadre de vie des Thorigniens : tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ; la démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite (façades avant, arrière et latérales).		
Urbanisation /consommation foncière	→Les zones 1AU ont été urbanisés selon les prescriptions du PLU. La ZAC des Vallières s'est développée →Le tissu urbain thorignien est constitué de nombreux cœurs d'îlots qui représentent des réservoirs de biodiversité ordinaire. Cependant, ils sont situés en plein cœur du milieu urbain qui induit des difficultés de connexions entre eux, notamment par la présence de nombreuses clôtures et de routes. Certaines continuités écologiques ont néanmoins été recensées comme porteuses d'enjeux de préservation importants en faveur de la restauration de la trame verte.	→Des disponibilités foncières à mobiliser dans le tissu urbain afin de permettre une densification des secteurs bâtis existants. Des limites de l'enveloppe bâtie et un étalement urbain à maîtriser. →Un développement urbain à concevoir de façon cohérente et à articuler avec les multiples enjeux du territoire.	Fort	Fort	<u>Incidences prévisibles positives</u> Le projet tient à assurer un développement démographique et urbain modéré, équilibré et respectueux des sites. Densification, comblement des dents creuses, densité plus forte que par le passé dans les zones d'urbanisation future, renforcement de l'enveloppe urbaine existante permettant de limiter l'impact sur les surfaces agricoles et de structurer l'espace urbain. <u>Incidences prévisibles négatives</u> Une extension des limites de l'enveloppe bâtie actuelle sur certains secteurs. Une consommation d'espaces agricoles réelle par le développement résidentiel	Fort	→La commune de Thorigny-sur-Marne inscrit de manière durable dans son PLU la volonté de ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles au-delà des zones déjà répertoriées comme à urbaniser dans le PLU2012 (la zone 1AU des bords de marne a été largement réduite pour limiter l'impact de l'extension du les bords de Marne ainsi préservés.) Dans cette logique, des prescriptions particulières sont édictées concernant les franges paysagères à traiter de manière qualitative avec des préconisations d'essences végétales adaptées au site. Par ailleurs, le long du secteur de projet, à l'est, un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce participant à la restauration de la trame verte a été créé et atteste de cette volonté de pérenniser ce front urbain d'intérêt régional.



					et l'extension de la zone d'activité vers le sud. →Le projet tient à assurer un développement démographique et urbain modéré, équilibré et respectueux des sites. →Densification, comblement des dents creuses, densité plus forte que par le passé dans les zones d'urbanisation future, renforcement de l'enveloppe urbaine existante permettant de limiter l'impact sur les surfaces agricoles et de structurer l'espace urbain. Avec le PLU, cela entraînera des évolutions importantes dans l'occupation de l'espace, dont surtout une consommation d'espaces agricoles réelle par le développement résidentiel et l'extension de la zone d'activité vers le sud.		
Incidences sur le climat et les ressources énergétiques							
Transports/déplacements	→Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France), acte la volonté de développer les modes de transport alternatifs à la voiture. De plus, il existe un Schéma des liaisons douces de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, approuvé en 2005. Depuis, un schéma des circulations douces est aussi intégré dans le PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et des communes environnantes. →Le réseau routier structurant de la commune est composé de routes départementales. La RD418 concentre les principaux points accidentogènes de la commune. Les voies provenant du nord sont à une altitude largement supérieure	→Développer une stratégie économique qui puisse susciter une cohésion entre lieu d'emploi et lieu d'habitation, c'est-à-dire qui puisse renforcer le taux d'emploi dans une logique de diminution des déplacements. L'offre de transport en commun sur la commune ne constitue pas une réelle alternative à l'usage de l'automobile. Néanmoins, du fait d'une bonne desserte par les transports en commun de rayonnement métropolitain (pôle gare de Lagny-Thorigny desservi par le Transilien Est), la commune bénéficie d'atouts à mettre en valeur,	Moyen 	Faible 	<u>Incidences prévisibles positives</u> Protection des massifs boisés de la commune qui jouent un rôle positif dans la limitation des GES % espaces libres dans les parcelles privées <u>Incidences prévisibles négatives</u> L'augmentation de la population devrait accroître les déplacements motorisés (travail, consommation, loisirs).	Moyen 	→Un plan de circulation portant sur l'ensemble du territoire communal fait partie des projets de la commune et fait partie des démarches à prendre en compte dans le cadre du PLU. →La municipalité cherche à multiplier les alternatives à la voiture notamment en direction des pôles de la commune. C'est pourquoi, des emplacements réservés ont été positionnés afin de poursuivre les cheminements existants mais aussi d'en créer de nouveaux, dans le but de réduire les déplacements motorisés en faveur des modes doux (réduction des émissions des GES). →Dans les nouveaux quartiers, le développement des itinéraires doux et le raccordement au maillage existant sera une des priorités. Ceux-ci devront permettre de rejoindre le bourg mais aussi d'accéder aux pôles d'équipements (écoles, gymnases, ...) et



1.2. Rapport de présentation – Partie 2.

	à celle de la gare avec un relief assez abrupt entre le plateau nord et le sud de la commune. Accès direct à la RN3. Absence d'axe magistral (connexion à l'A104 par un échangeur à Pomponne et par le contournement de Villevaudé). → Des difficultés de circulation au sud de la rue de Claye (RD418) et au niveau des franchissements de la Marne ; une saturation du centre ville aux heures de pointe aux abords des équipements scolaires. → Enfin, la circulation sur certains axes est partagée ponctuellement avec les engins agricoles. C'est le cas de la RD418, de la rue des Pointes, du chemin du ru d'Armoir, du chemin de Pomponne, de la rue des Combeaux et la rue des Gloriettes, la rue des Salvatres, une partie du chemin des Epinettes et enfin la rue de Carnetin. → 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. Aujourd'hui, les principaux flux de la gare de Lagny-Thorigny se composent de 79% de voyageurs provenant de Lagny-sur-Marne ou Thorigny-sur-Marne, dont 49% d'entre eux se rendent à la gare à pied et 27% en bus. → Présence de stationnement en centre-ville et à la gare ; projet d'un plan de circulation à venir ; projet de pedibus. Un	afin de favoriser un report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants. → Ces flux de rabattement sont amenés à augmenter dans les années à venir (source : PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et des communes environnantes). → Poursuivre l'aménagement du pôle gare multimodal → Poursuivre la réflexion sur le réaménagement du pont en X → Désengorger le sud de la RD418 et la sécuriser et redonner aux RD418 et RD105B un caractère plus urbain → Intégrer la réflexion sur les accès routiers et les modes alternatifs à la voiture dans l'aménagement du plateau des Vallières (ex-ZAC) et dans l'ensemble des aménagements à venir → Améliorer la signalétique routière et la signalisation des secteurs générateurs de déplacements (commerces, etc.) → Prendre en compte les circulations agricoles et éviter les conflits d'usage				de créer des liens entre les différents quartiers de l'agglomération. Cependant, si la commune fait des efforts en faveur des circulations douces, il n'en reste pas moins que la réussite d'une telle disposition reste conditionnée à l'effort de chacun en consentant à réduire l'utilisation de son véhicule particulier. → A travers le PADD, la ville s'engage à : - organiser un meilleur partage de la voirie entre les différents modes (véhicules particuliers, poids lourds, engins agricoles, transports collectifs, modes doux) et ainsi pacifier les espaces publics du centre ville notamment ; - optimiser le pôle gare : miser sur le pôle gare pour renforcer la multi modalité, et mettre à profit le réaménagement de ce nœud de communication pour améliorer la desserte communale et intercommunale par les transports en commun ; - adapter les rabattements en bus vers la gare, intégrer la réflexion sur une desserte par Transport en Commune en Site Propre vers les autres communes de Marne-et-Gondoire ; - inciter à l'usage des modes doux dans la ville en cohérence avec un maillage de liaisons douces intercommunal.
--	--	---	--	--	--	---

	stationnement sauvage marqué à la gare → Des réseaux de bus départemental et intercommunal concentrés sur les principaux axes et une faible fréquence → Modes doux : réaménagement de l'Aqueduc de la Dhuis, présence du GR14 et de chemins ruraux ; lancement prochain d'un Schéma directeur des liaisons cyclables intercommunal. Des liaisons douces insuffisamment aménagées sur les bords de Marne. → Une signalétique et une signalisation qui font globalement défaut.	→ Améliorer le réseau de bus « Marne-la-vallée » et prendre en compte les projets de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) notamment pour les rabattements vers la gare → Développer un maillage continu et cohérent des liaisons douces à l'échelle intercommunale → Encourager les modes doux pour les déplacements domicile-école (pédibus)					
Énergies locales et renouvelables		→ Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables.	Faible 	Faible 	<u>Incidences prévisibles positives</u> Le règlement du PLU permet les installations de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans la mesure où leur présence n'est pas incompatible avec les périmètres de captage d'eau. <u>Incidences prévisibles négatives</u> Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population et des activités. → Le règlement du PLU permet les installations de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans la mesure où leurs présences n'est pas incompatible avec les périmètres de captage d'eau. Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population et des activités.	Faible 	→ L'implantation en limite séparative peut encourager la mitoyenneté des constructions, favorable à une maîtrise de l'énergie par la limitation des déperditions linéiques. → L'article relatif aux performances énergétiques et environnementales des constructions sont réglementés afin d'encadrer la production d'énergies renouvelables et de tendre vers des constructions énergétiquement vertueuses à Thorigny-sur-Marne. → Une exception aux dispositions d'implantation est autorisée en faveur d'une meilleure isolation thermique des constructions → 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.

Biodiversité et ressources naturelles							
Eau superficielle	→La progression des surfaces bâties induit une augmentation de l'imperméabilisation des sols qui introduit des déséquilibres dans l'évacuation des eaux de pluie et dans l'alimentation des nappes phréatiques.	→ L'urbanisation de secteurs aujourd'hui perméables devrait accroître les eaux de ruissellement. → Pollutions potentielles issues du lessivage des surfaces imperméabilisées dans le milieu récepteur. →L'imperméabilisation des sols est facteur de rejet des eaux de ruissellement dans la Marne, accentuant les risques d'inondation, déjà sensibles dans le secteur. →Les objectifs du SDAGE de « bon état » à 2015 ne portent pas sur ces secteurs (report de l'échéance dû aux pollutions résiduelles et/ou provenant en amont). Ces espaces ne sont pas impactés par le développement urbain. Réduction des risques de rejets dans le milieu récepteur naturel.	Fort	Fort	<u>Incidences prévisibles positives</u> Préservation des abords non construits de la Marne soit par une zone N. <u>Incidences prévisibles négatives</u> L'urbanisation de secteurs aujourd'hui perméables devrait accroître les eaux de ruissellement. Pollutions potentielles issues du lessivage des surfaces imperméabilisées dans le milieu récepteur.	Faible	→L'urbanisation projetée entraînera une augmentation des besoins en eau. Cependant, au regard des infrastructures présentes sur la commune, la capacité est suffisante pour desservir de nouvelles constructions. De plus, les futures zones d'habitation se situent à proximité du réseau d'adduction actuel. → Dans les zones qui ne seraient pas desservies par le réseau collectif, l'article 4 du règlement impose la réalisation d'installation de traitement des eaux usées autonomes conformes à la réglementation en vigueur. →Réduction de la zone AU des Bords de Marne afin de préserver les abords du cours d'eau.
Espaces naturels	ZNIEFF de type n°110001212 Bois de Luzancy et de Chaalis, ZNIEFF de type 1 n°0110020173 Forêt de Vallières et Carrières souterraines à Annet-sur-Marne, ZNIEFF de type 2 n°110020191 Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne, Site Natura 2000 directive habitat « Boucles de la Marne ». Son identifiant est FR1112003.	→La révision du PLU de Thorigny-sur-Marne, et l'ouverture à l'urbanisation qui en découle, est un facteur susceptible d'avoir des impacts sur le site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale : Boucle de la Marne) situé au nord de la commune. →Protection des espaces et maintien des richesses biologiques.	Fort	Fort	<u>Incidences prévisibles positives</u> Protection stricte du site NATURA 2000 à et des ZNIEFF présentes sur le territoire: - A proximité de la Natura2000 se trouve le secteur particulier Ap ne permettant aucune occupation du sol ou installation, hormis les changements de destination des constructions déjà existantes à condition d'être liées et nécessaires aux activités agricoles. - Les ZNIEFF sont intégralement	Faible	→Les secteurs urbanisés ne se superposent pas au périmètre Natura 2000, ils ne consomment pas d'espaces au sein de la ZPS et n'auront donc pas d'impact direct sur les habitats identifiés. Les autres parcelles bordant le site Natura 2000 sont classées en zones naturelles et agricoles. →Le PADD prévoit d'améliorer l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières. Cette action amènera une augmentation de la fréquentation du site Natura 2000 pouvant déranger les espèces. Pour limiter les dérangements : l'ouverture



		→Encadrement du développement de l'urbanisation sur les espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire ou non.			classées en zone naturelle <u>Incidences prévisibles négatives</u> Prélèvement de foncier sur les espaces agro-naturels, patrimoine biologique commun. →Protection stricte du site NATURA 2000 à proximité de la commune et des ZNIEFF présentes sur le territoire: Prescription stricte sur l'occupation des sols.		des chemins sera interdite aux engins motorisés (quad, motocross...), , un passage fréquent pour ramasser les déchets ou sensibiliser sur cette question seront réalisés comme la verbalisation des personnes jetant leurs déchets en pleine nature, les fréquentations seront surveillées de temps en temps pour éviter la création de cheminements spontanés, les cheminements seront traités de manière à garder un aspect « naturel » et à s'intégrer correctement au paysage. La ZAC de Vallières n'apparaît pas susceptible de porter atteinte au fonctionnement du site Natura 2000 des Boucles de la Marne, ni aux espèces et aux habitats naturels qu'il accueille.
--	--	---	--	--	---	--	--

Prise en compte du site NATURA 2000 par le PLU

Le présent chapitre s'attachera, après le rappel des enjeux liés à la préservation du site « Boucles de la Marne » à :

- présenter les secteurs à enjeux pour lesquels il sera démontré qu'ils n'apportent pas d'incidences sur le site ;
- détailler l'ensemble des mesures réglementaires opérées dans le PLU pour assurer une préservation des sites.

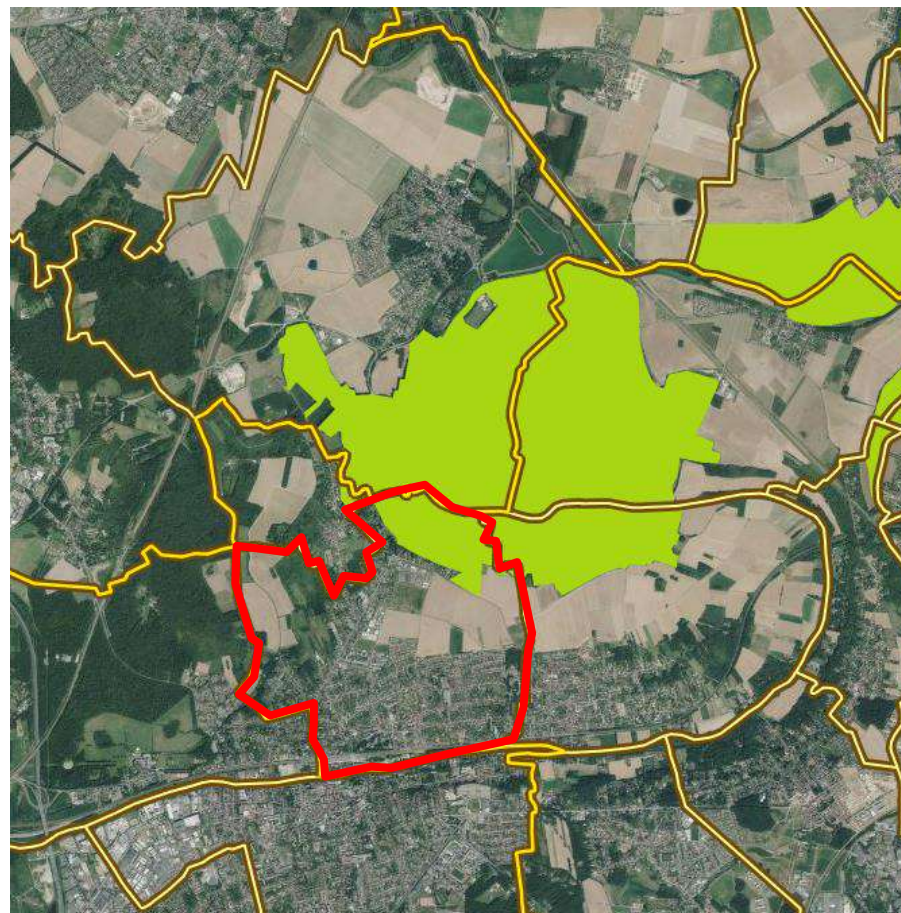
Enjeux liés à la préservation du site NATURA 2000

La zone NATURA 2000 à Thorigny-sur-Marne

Le site a été créé par l'arrêté du 12 avril 2006. Le site des « Boucles de la Marne » s'étend sur 2641 hectares dans le département de la Seine-et-Marne. Il appartient à la région biogéographique atlantique et son altitude oscille entre 41 m et 128 m.

Le site abrite tout au long de plus de 250 espèces d'oiseaux, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

C'est pourquoi la ZPS fonctionne comme un ensemble homogène et considéré comme tel lors des comptages "Wetlands International".



Source : Geoportail 2014

Qualité et importance :

Dix espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive européenne Oiseaux sont inventoriées : Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Milan noir (*Milvus migrans*), Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*), Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) et Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). La majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition.

Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d'Oedicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau. Une gestion adaptée augmenterait d'autant le potentiel d'accueil qui s'avère très fort.

Blongios nain (*Ixobrychus minutus*)

Les Blongios nains vivent surtout dans les roselières inondées où ils trouvent des conditions favorables à leur mode de nidification mais également à la recherche de leur subsistance. Ils s'installent au bord des lacs, des étangs, le long des cours d'eau lents et dans les marais. Ils apprécient la présence de vieilles tiges et une certaine variation dans la végétation : buissons de saules, massettes (herbes du bord des étangs ressemblant à des roseaux et dont les fleurs forment un épi compact), scirpes (plantes aquatiques à feuilles plates qui permet de les distinguer des joncs). Le Blongios nain aime aussi les mares découvertes et les lisières. Lorsqu'il ne trouve pas d'habitat optimal, il peut se contenter de massifs de faible étendue ou même de simples rideaux de roseaux et même de simples étangs dans les parcs jusque dans les environnements urbains.

Ce pêcheur se nourrit de petits poissons, d'insectes aquatiques, de batraciens etc.... Le pillage des nids est assez courant, notamment ceux des rousseroles dont il engloutit les œufs et les petits.

Protection / Menaces : En très forte régression dans toute l'Europe à cause de la disparition ou la modification de son habitat et la forte mortalité de l'espèce pendant la migration ou l'hivernage en Afrique par suite à la disparition des lieux traditionnels de stationnement ou de relais.



Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>) Lors de la reproduction, la bondrée apivore occupe des terrains découverts et se nourrit dans la proximité des forêts où elle construit le nid. Elle fréquente les zones boisées de feuillus et de pins, les vieilles futaies entrecoupées de clairières. Son domaine s'étend également aux campagnes et aux friches peu occupées par l'homme. La recherche essentielle de couvains d'hyménoptères lui fait préférer les sous-bois clairsemés où la couche herbeuse est peu développée. Le nid est situé très haut dans un arbre sur une branche latérale. Il est fait de rameaux frais portant encore des feuilles. Protection / Menaces : La bondrée apivore est encore menacée par la chasse illégale dans le sud de l'Europe pendant les migrations. Ces actions produisent un déclin dans les populations. Cependant, l'espèce semble stable et les nombres varient souvent.		en bordure des villes. Le milan noir construit son aire dans les grands arbres, surtout dans les bois riverains des lacs, mais aussi en pleine campagne. Le nid est constitué de branchages et l'intérieur est rempli de chiffons, de papiers, de détrit. Il arrive fréquemment que l'on compte plusieurs dizaines de nids relativement proches formant ainsi de véritables colonies. Protection / Menaces : La population européenne du milan noir a fortement régressé depuis les 20 dernières années, notamment dans la partie est de l'Europe. Les causes du déclin sont multiples: la persécution par l'homme, la chasse, les empoisonnements et la modification des pratiques agropastorales (diminution de la disponibilité de charogne). D'autres dangers sont apparus récemment, tels que la collision et l'électrocution sur les lignes électriques.	
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>) L'espèce peut être observée dans nombreux types d'habitat. Néanmoins, sa préférence va aux vallées de montagnes et aux terrains bas. Le site choisi doit tenir compte de deux impératifs : premièrement, la présence de grands arbres ou d'escarpements rocheux favorables à la nidification ; deuxièmement la proximité de cours d'eau, de lacs ou d'étangs qui sont nécessaires à son approvisionnement et à son alimentation. Le milan noir peut également stationner		Oedicnème criard (<i>Burhinus oedicnemus</i>) Il est surtout un oiseau des milieux chauds et secs. En France, il habite les terrains calcaires caillouteux ensoleillés occupés par des landes ou des prairies sèches, des cultures basses ou des friches. On le rencontre aussi sur d'anciennes gravières ou sablières, mais il a presque disparu des zones de dunes littorales. Protection / Menaces : Ces dernières années, son aire de répartition et ses effectifs hivernaux ont subi une forte réduction. La destruction des steppes par suite de la transformation agricole, la mise en irrigation, la diminution du pâturage, a donné lieu à une	

augmentation de la végétation préjudiciable à l'espèce. D'autres menaces sont la chasse et les dérangements.	
Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>) La mouette mélanocéphale fréquente les plages en hiver, et les estuaires. Elle niche sur les marais côtiers et intérieurs. Elle fréquente les ports de pêche, les décharges et les évacuations d'égouts. Protection / Menaces : La mouette mélanocéphale est menacée principalement par la disparition des habitats, les dérangements, le développement du tourisme côtier et les urbanisations. En hiver et pendant la migration, la chasse illégale, la pollution pétrolière et la modification des pratiques de pêche sont les problèmes les plus importants.	

Outre ces espèces, les coteaux abritent de nombreuses espèces protégées et rares

Vulnérabilité & Enjeux :

L'intérêt de la zone d'étude réside également dans son attractivité hivernale. En effet, les zones humides qui composent une grande part de l'espace, permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, le périmètre proposé en ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de "Ramsar".

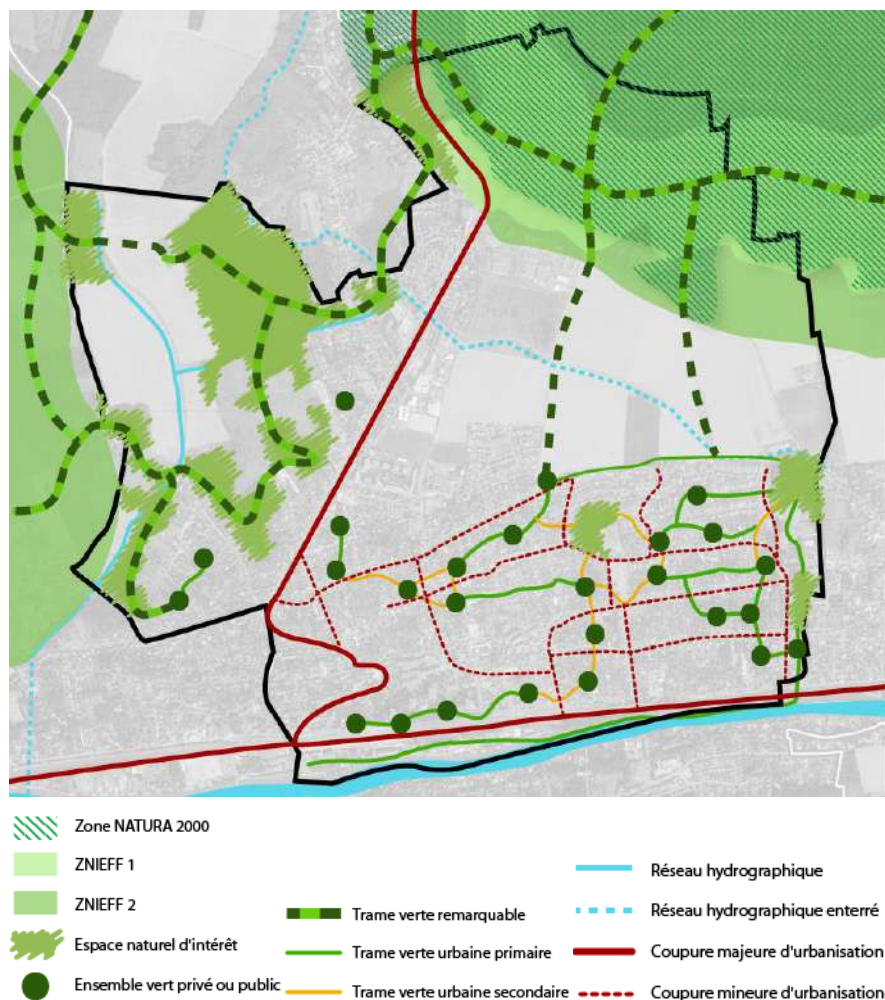
Les menaces et enjeux touchant le site relèvent :

- De la mise en culture, y compris de l'augmentation de la surface des terres agricoles, pouvant impacter les habitats protégés.
- De l'abandon de systèmes pastoraux.

- De l'existence de plantation forestières en terrain ouvert, notamment d'espèces allochtones).
- Les pelouses calcaires sont menacées par l'embroussaillage lié à leur abandon.
- Les milieux forestiers sont peu menacés du fait des fortes pentes sur lesquelles ils se développent.
- La gestion des espaces ouverts (traitements herbicides, insecticides, et fauchage tardif).
- La protection des sites dans les périmètres de chasses et de reproduction des espèces.
- De l'adaptation de certains bâtis, et de leur équipement pour l'accueil d'espèces menacées.

Le tableau ci-après détermine les possibilités d'action du PLU pour tendre vers une prise en compte des enjeux identifiés.

Contexte écologique



Les incidences du PLU sur le site NATURA 2000

A Thorigny-sur-Marne, les zones du PLU bordant le site Natura 2000 et pouvant potentiellement impacter celui-ci sont **les zones UI**. Elles correspondent à des zones urbanisées, dont l'évolution doit être limitée du fait de l'insuffisance de desserte par les réseaux et surtout du risque lié aux mouvements de terrains très importants liés à l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse (Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains approuvé le 19/09/1997).

Le règlement pour le sous-secteur ULa apparaît très contraignant pour d'éventuelles opérations d'urbanisation. Ainsi :

- L'article UI1 interdit formellement toutes constructions à usage de bureaux, entrepôts et industries ;
- L'article UI6.1 fait de cette zone la seule où est conservée une bande de constructibilité de 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques et un recul minimal de 6m par rapport à l'alignement ;
- L'article UI7.1 précise que l'implantation des constructions nouvelles doit s'opérer sur une limite séparative ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- L'article UI9 limite l'emprise au sol des constructions à 20% de la superficie de l'unité foncière contre 40% par exemple en zone pavillonnaire ;
- L'article UI10.1 donne 9 mètres comme limite de hauteur réglementaire, soit une hauteur moins élevée qu'en zone Up, pavillonnaire.

Le rappel de ces différents articles du règlement du zonage du PLU afférent au sous secteur 1 de la zone UI, montre que les éventuels impacts sur les limites du périmètre Natura 2000 ne sont que très limités.



La zone ULb correspond à la reconnaissance de constructions existantes dans un secteur à risque élevé en raison duquel l'urbanisation est figée. Ce secteur est concerné par la zone rouge du PPRMT qui s'impose au PLU. Les constructions nouvelles y sont donc interdites, l'élaboration du PLU ne générant donc pas d'impacts supplémentaires sur la zone Natura 2000.

En outre, les pourtours du secteur ULb bénéficient d'une inscription graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, dénommée « secteur jardin ». Dans ces secteurs, 95% des espaces libres ou espaces verts doivent être préservés, et tout abatage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité. Ainsi, l'élaboration du PLU aura un impact positif sur les continuités écologiques, puisqu'elle permettra de protéger les corridors écologiques entre la ZPS des boucles de la Marne, les boisements à l'ouest de la commune et les bois de Chaalis.

Par ailleurs, le règlement du PLU en zone UI préconise :

- la mise en place de toitures terrasses, favorables à la biodiversité, et notamment aux insectes et aux espèces ornithologiques,
- qu'au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 30%).

Les secteurs urbanisés ne se superposant pas au périmètre Natura 2000, ils ne consommeront pas d'espaces au sein de la ZPS et n'auront donc pas d'impact direct sur les habitats identifiés. De plus, les règles d'urbanisation édictées par le présent PLU sur les zones ULa et ULb ne sont pas de nature à impacter la biodiversité ou les relations écologiques fonctionnelles avec le site Natura 2000 voisin, en raison d'un développement urbain fortement limité et encadré, au sein d'un tissu bâti préexistant.

En outre, la règle instituée par le SDRIF de 1994, qui interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50mètres des massifs forestiers de plus de 100 hectares est figurée sur le plan de zonage sous forme d'une bande d'inconstructibilité.

La lisière de la forêt des Vallières constituant la limite sud de la zone Natura 2000 à Thorigny, cette règle constitue un outil supplémentaire pour le maintien de l'intégrité du site.

Le présent PLU définit par ailleurs une zone à urbaniser 1AUn, située sur d'actuelles parcelles agricoles, pour la réalisation de la tranche 2 de l'ex-ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée. Cette zone se développe le long de la rue du Moulin à Vent, au sud de la zone ULb et dans la continuité de la tranche 1 de l'ex-ZAC, déjà réalisée. Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui exploitée en céréaliculture, enclavée entre une zone d'activités au nord, des secteurs résidentiels à l'ouest et au sud, et des grandes étendues agricoles exploitées de façon intensive à l'est. Elle présente donc un intérêt potentiel quasi nul pour les espèces fréquentant la zone Natura 2000 voisine, en termes de zone de gagnage ou de nidification notamment. Ainsi, son urbanisation, par ailleurs déjà prévue dans le **PLU** actuellement en vigueur, n'apparaît pas susceptible de porter atteinte au fonctionnement du site Natura 2000 des Boucles de la Marne, ni aux espèces et aux habitats naturels qu'il accueille.

Zonages à proximité du site

Les autres parcelles bordant le site Natura 2000 sont classées en zones naturelles et agricoles dans le présent PLU, et auront donc peu ou pas d'incidence sur la ZPS :

- **La zone A** constituée par les terrains agricoles de la commune et qui, à ce titre, rentre dans un périmètre de préservation édicté par le règlement du PLU, n'aura pas d'impacts notables sur la ZPS. En effet, seules les constructions à usage agricole sont autorisées, et de manière contrainte puisqu'ils doivent respecter les prescriptions du plan de zonage d'exposition au risque de mouvement de terrain. A contrario, on peut estimer que cette zone, et ses différents secteurs, servent de zone tampon entre les espaces bâtis et le périmètre Natura 2000 et permettent de garantir l'équilibre dans les franges de ce dernier.
- **La zone N**, qui correspond aux espaces naturels et paysagers remarquables. Elle est composée de différents sous-secteurs qui permettent de contraindre au maximum le développement des constructions dans la zone N stricte et de les autoriser de manière très limitée dans lesdits sous-secteurs. Les sous-secteurs mitoyens de la zone Natura 2000 sont constitués : du camping (zone Nc) et des constructions



existantes en zone naturelle (N). Les différents types de constructions y sont très encadrés et sont particulièrement contraints par le règlement des PPRMT et PPRI, qui témoignent d'une forte exposition aux risques inondation et mouvements de terrains dans ces zones.

Les secteurs d'urbanisation ne se superposant pas au périmètre Natura 2000, ils ne consommeront pas d'espaces au sein de la ZPS et n'auront donc pas d'impacts directs sur les habitats identifiés.

De plus, au regard des dispositions prises dans le règlement du PLU sur les secteurs UI, bordant le site, l'impact sur le site Natura 2000 devrait être très limité.

Caractéristiques	Enjeux	La marge d'action dans le PLU	Incidences	Mesures prises pour éviter, atténuer ou compenser ces incidences négatives
Cette ZPS de 2 641ha dite des " Boucles de la Marne " accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 recensées à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice. Même si la plupart de ces espaces naturels ne se situent pas sur le territoire de la commune, ils constituent les réservoirs de biodiversité de la trame verte de Thorigny. Il est donc important que la TVB soit réfléchie et construite avec les communes voisines notamment Jabline (forêt des Vallières), Pomponne (bois de Chaalis) et Villevaudé (bois de Luzancy). La consommation d'espaces dans les périmètres Natura 2000,	Le site Natura 2000 correspond à la ZPS des boucles de la Marne, déjà identifié en ZNIEFF. L'ensemble bois et vallée de la Marne a permis l'installation de nombreuses espèces protégées. Les oiseaux nicheurs y sont bien représentés. Les impacts potentiels de l'ouverture à l'urbanisation sur le site Natura 2000 concernent essentiellement : - la consommation d'espaces dans les périmètres Natura 2000, - la destruction des habitats de nidification ou d'une partie des territoires de recherche alimentaire d'oiseaux inscrits à l'annexe I de la Directive « Oiseaux », - la destruction de zones humides, - le dérangement des espèces.	Fort  Préserver les espaces non artificialisés et naturels à proximité du site Limiter les possibilités de modification du site	A Thorigny-sur-Marne, les zones du PLU bordant le site Natura 2000 et pouvant potentiellement impacter celui-ci sont les zones UL. Elles correspondent à des zones urbanisées, dont l'évolution doit être limitée du fait de l'insuffisance de desserte par les réseaux et surtout du risque lié aux mouvements de terrains très importants liés à l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse (Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains approuvé le 19/09/1997). Le rappel des différents articles du règlement du zonage du PLU à la zone Ut montre que les éventuels impacts sur les limites du périmètre Natura 2000 ne sont que très limités. Le secteur est concerné par la zone rouge du PPRMT qui s'impose au PLU. Les constructions nouvelles y sont donc interdites, l'élaboration du PLU ne générant donc pas d'impacts supplémentaires sur la zone Natura 2000.	La zone ULb correspond à la reconnaissance de constructions existantes dans un secteur à risque élevé en raison duquel l'urbanisation est figée. Ce secteur est concerné par la zone rouge du PPRMT qui s'impose au PLU. Les constructions nouvelles y sont donc interdites, l'élaboration du PLU ne générant donc pas d'impacts supplémentaires sur la zone Natura 2000. En outre, la règle instituée par le SDRIF, qui interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des massifs forestiers de plus de 100 hectares est figurée sur le plan de zonage sous forme d'une bande d'inconstructibilité. La lisière de la forêt des Vallières constituant la limite sud de la zone Natura 2000 à Thorigny, cette règle constitue un outil supplémentaire pour le maintien de l'intégrité du site. Le présent PLU définit par ailleurs une zone à urbaniser 1AUn éloignée de la zone Natura 2000, située sur d'actuelles parcelles agricoles, pour la réalisation de la tranche 3 de l'ex-ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée. Cette zone se développe le long de la rue du Moulin à Vent, au sud de l'ancienne zone 1Aux à présent secteur UX à la suite de son urbanisation. Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui exploitée en céréaliculture, enclavée entre une zone d'activités au nord, des secteurs résidentiels à l'ouest et au sud, et des grandes étendues agricoles exploitées de façon intensive à l'est. Elle présente donc un intérêt potentiel quasi nul pour les espèces fréquentant la zone Natura 2000 voisine, en termes de zone de gagnage ou de nidification notamment. Ainsi, son urbanisation, par ailleurs déjà prévue dans le PLU actuellement en vigueur, n'apparaît pas



La destruction des habitats de nidification ou d'une partie des territoires de recherche alimentaire d'oiseaux inscrits à l'annexe I de la Directive « Oiseaux »,

La destruction de zones humides,

Le dérangement des espèces.

susceptible de porter atteinte au fonctionnement du site Natura 2000 des Boucles de la Marne, ni aux espèces et aux habitats naturels qu'il accueille.

Enfin le PADD prévoit d'améliorer l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières. Cette action amènera une augmentation de la fréquentation du site Natura 2000 pouvant déranger les espèces. Pour limiter les dérangements :

- l'ouverture des chemins sera interdite aux engins motorisés (quad, motocross...),
- des poubelles seront installées pour éviter le dépôt sauvage de déchet,
- les fréquentations seront surveillées de temps en temps pour éviter la création de cheminements spontanés,
- les cheminements seront traités de manière à garder un aspect « naturel » et à s'intégrer correctement au paysage.

Compatibilité des secteurs de projets avec les contraintes environnementales

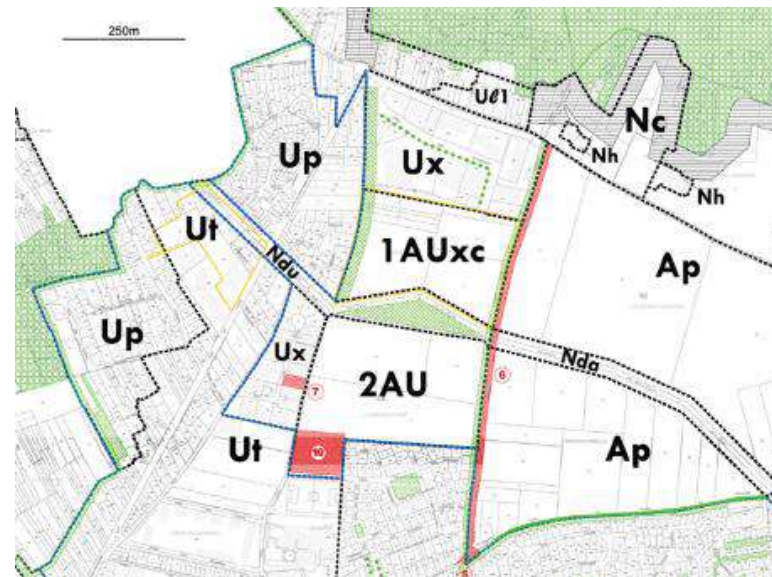
➤ L'état d'avancement des projets



La première partie du rapport de présentation effectue une analyse détaillée de la consommation de l'espace ces dix dernières années.

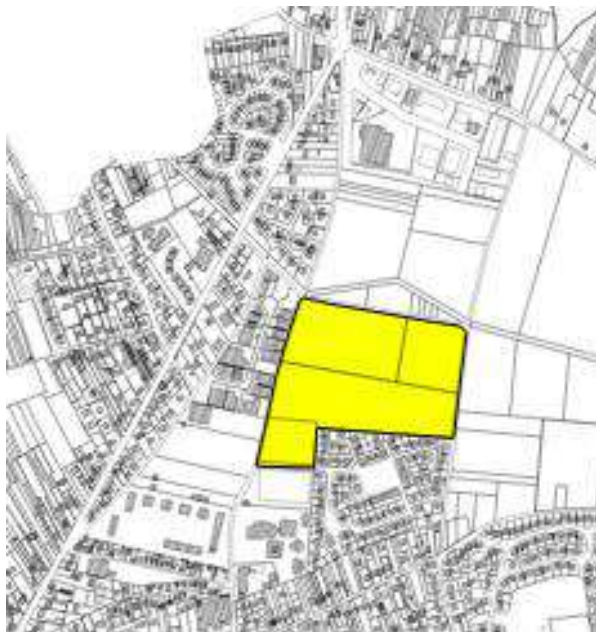


➤ Le secteur 2AU à l'ancien PLU





➤ **Le secteur 1AUn au nouveau PLU**



- Un site s'inscrivant dans la continuité du tissu urbanisé,
- Des impacts sur l'occupation des sols, la biodiversité et les paysages limités.

Caractéristiques	Les enjeux liés au site	Marge d'action	Incidences	Mesures prises pour éviter, atténuer ou compenser
La zone 1AUn correspond aux parties du territoire pour lesquels d'importants projets sont à l'étude et qui nécessiteront le développement des réseaux dans des proportions encore méconnues. Cette zone actuellement non urbanisée correspond à la tranche 3 de l'ex-ZAC des Vallières aujourd'hui supprimée. Elle fait l'objet d'un emplacement réservé à destination d'équipement de service public ou d'intérêt collectif et d'un secteur jardin au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur sa frange est. Le site non-viabilisé est actuellement occupé par des espaces agricoles et s'inscrit dans la continuité des cultures situées à l'est de la commune de Thorigny-sur-Marne. Le bâti est absent du site. Les pourtours du secteur caractérisés par des zones pavillonnaires (sud) et des zones d'activités à l'ouest et au nord témoignent de la diversité de l'utilisation de l'espace sur la commune.	Le secteur se situant sur des terres agricoles cultivées, ne présente qu'une faible valeur écologique en termes d'habitats et d'espèces associées à ces milieux. Les réseaux (eau potable, eau usée, eau pluviale) ne sont pas encore développés sur le secteur. Les nuisances sonores sont très peu perceptibles sur le secteur et se cantonnent aux nuisances potentielles des activités situées à l'ouest. Le secteur est grevé de servitudes d'utilité publique : - La servitude liée aux risques de mouvements de terrain, - La servitude liée à la protection contre les perturbations électromagnétiques. Ce site situé dans la continuité du tissu urbain de Thorigny-sur-Marne est desservi par : - allée des moissons (au sud), - rue du moulin à vent (à l'ouest) L'ensemble du secteur d'études est situé en dehors du zonage règlementaire du PPRI de la Vallée de la Marne et du zonage PPRMT. Par ailleurs, il n'est pas concerné par un quelconque risque industriel. Par ailleurs, pour le moment, aucune ligne de transport en commun ne dessert le secteur.	Modérée  ➤ Urbanisation à l'organisation cohérente ➤ Optimiser l'implantation de construction et de desserte en voirie ➤ Limiter l'utilisation et l'occupation du sol ➤ Phasage de l'urbanisation grâce au zonage ➤ Protection stricte des espaces à proximité de l'espace boisé classé ➤ Concentrer le développement au sein du tissu urbain	Incidences <u>Impacts sur l'occupation des sols et l'agriculture</u> La commune de Thorigny-sur-Marne inscrit de manière durable dans son PLU la volonté de ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles au-delà des zones déjà répertoriées comme à urbaniser dans l'ancien PLU. <u>Impacts sur la faune et la flore</u> La biodiversité sur le site étant faible, l'impact de l'urbanisation sur la faune et la flore sera limité. <u>Impacts sur le paysage</u> La zone d'urbanisation future s'inscrivant dans la continuité du milieu urbain, son paysage est fortement marqué par les activités anthropiques aux alentours. Seules les perspectives depuis les parcelles agricoles à l'extérieur du site (est) seront impactées par l'urbanisation de la zone.	Le secteur étant localisé sur des terres agricoles, l'urbanisation du site va entraîner une diminution des surfaces agricoles cultivables. Cependant, cette zone était déjà identifiée dans le PLU en vigueur 2AU, ainsi, la conservation du secteur en zone 1AU dans le nouveau PLU, ne va pas entraîner d'impact supplémentaire concernant la vocation de la zone et la diminution des surfaces cultivables. Dans cette logique, des prescriptions particulières sont édictées concernant les franges paysagères à traiter de manière qualitative (existence de secteurs jardins conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, le long du secteur de projet, à l'est, un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce participant à la restauration de la trame verte a été créé et atteste de cette volonté de pérenniser ce front urbain d'intérêt régional. La mise en place de secteurs jardins au nord et à l'est du site au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, favorisera les continuités écologiques entre le site Natura 2000 au nord de la commune et le tissu urbain. La mise en place de secteur jardins au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme favorisera l'intégration paysagère du projet. En effet, à termes, depuis les parcelles agricoles situées à l'est, les perspectives paysagères sur cette zone à vocation d'activité seront rendues difficiles par la mise en place d'un écran végétal en frange est de la zone.



Impacts sur les réseaux

L'urbanisation progressive entraînera l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter avant leur rejet dans le milieu naturel, l'augmentation de la consommation en eau potable et l'augmentation des eaux usées à traiter. L'ensemble des réseaux devra être étendu sur le secteur.

Impacts sur la qualité de l'air

L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une légère augmentation du flux de véhicules à l'intérieur et aux abords du site. La qualité de l'air ne sera pas affectée.

Impacts relatifs aux nuisances

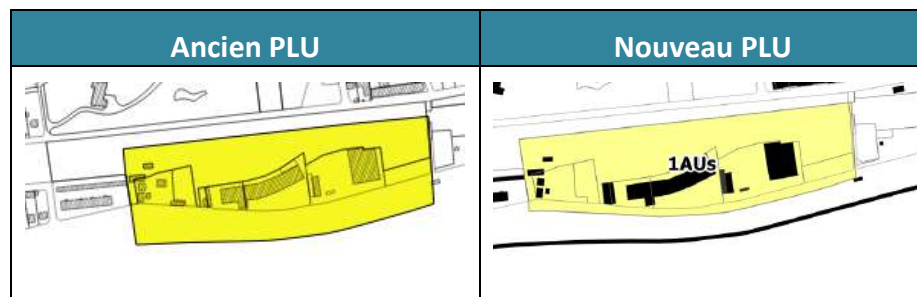
Seules les nuisances sonores liées à l'usage du site seront perçues sur la zone.

En l'état actuel des choses et sans projet clairement établi, il est impossible d'identifier ou d'analyser clairement l'impact futur des nuisances sonores sur la zone.

Des études capacitaires des réseaux devront être menées.

Les eaux pluviales nécessiteront la mise en place de dispositions particulières pour limiter le ruissellement et pour protéger le milieu récepteur conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Ville de Thorigny-sur-Marne.

➤ **Le secteur 2AU à l'ancien PLU**



- Un site en bordure de Marne, à proximité directe de la gare.
- Situé au sein de la polarité principale identifiée au PADD.
- Il s'agit d'un secteur en bordure de voie ferrée, en partie imperméabilisé.
- Pour des questions de prise en compte des risques liés à la Marne, sa superficie a été largement réduite entre l'ancien et le nouveau PLU.
- Une logique d'urbanisation à vocation mixte permettant de renforcer l'offre de logements sur la commune et ainsi de répondre aux besoins liés aux scénarios de croissance maîtrisée à moyen/long terme tout en permettant la consolidation du front urbain régional.

Caractéristiques	Les enjeux liés au site	Marge d'action	Incidences	Mesures prises pour éviter, atténuer ou compenser
La zone 1AUs correspond aux parties du territoire pour lesquels d'importants projets sont à l'étude et qui nécessiteront le développement des réseaux dans des proportions encore méconnues. Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future devant tenir compte des risques d'inondation de la Marne (Règlement du PPRI – zone bleue claire). L'urbanisation future de cette zone doit également prendre en compte l'aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Ce secteur d'une superficie 4,2 Ha est localisé sur les bords de la Marne. Il se situe en limite sud de la commune, à proximité de la zone urbaine centrale comprenant le secteur de la gare et le centre ancien. Le site viabilisé s'inscrit dans la continuité de la gare SNCF Lagny - Thorigny et est ceinturé par la voie ferrée au nord et la Marne au sud. Le bâti possède une faible emprise au sol construite, caractérisé par des constructions de type entrepôts ou industries en état de délabrement avancé, une habitation et des abris de jardins. Environ 20% du secteur est occupé par des parkings et des zones de stockage de matériaux divers. En termes paysagers, ce secteur est hétérogène, il présente un caractère urbain, notamment au nord avec la présence de la voie ferrée et des immeubles d'habitation collectif, à l'ouest avec la proximité d'un secteur à dominante pavillonnaire. L'hétérogénéité paysagère de ce secteur réside dans la présence de la Marne au sud du site qui	Les enjeux environnementaux et écologiques de cet espace sur le territoire communal sont à prendre en considération, malgré la faiblesse de la richesse spécifique (animale et végétale) et de la proximité avec les infrastructures urbaines. En effet, la proximité de la Marne confère à ce secteur un rôle de « zone tampon ». La commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) par débordement de la Marne approuvé le 27 novembre 2009, d'un Plan de Prévention des Risques naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT) par effondrement de cavités souterraines approuvé le 19 septembre 1997 et mis en révision depuis 2004 et un autre PPRMT concernant le retrait gonflement des argiles prescrit le 11 juillet 2001. La carte du retrait gonflement des argiles a été modifiée et arrêté le 22 juillet 2020. Il s'agit d'un enjeu fort pour la zone.	Modérée  ➤ Urbanisation à l'organisation cohérente ➤ Optimiser l'implantation et l'orientation des constructions et de desserte en voirie ➤ Limiter l'utilisation et l'occupation du sol	<u>Impacts sur l'occupation des sols et l'agriculture</u> La commune de Thorigny-sur-Marne inscrit de manière durable dans son PLU la volonté de ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles au-delà des zones déjà répertoriées comme à urbaniser dans l'ancien PLU. Cette zone ne concerne pas de terres agricoles ou naturelles, il s'agit de délaissés ferroviaires. <u>Impacts sur la faune et la flore</u> La biodiversité sur le site étant faible, l'impact de l'urbanisation sur la faune et la flore sera limité. <u>Impacts sur le paysage</u> La zone d'urbanisation future s'inscrivant dans la continuité du milieu urbain, son paysage est fortement marqué par les activités anthropiques aux alentours. Aussi, les hauteurs définies dans le règlement sont limitées afin de préserver les vues vers la Marne. <u>Impacts sur les réseaux</u> L'urbanisation entraînera l'augmentation des eaux de ruissellement à collecter avant leur rejet dans le milieu naturel, l'augmentation de la consommation en eau potable et l'augmentation des eaux usées à traiter. L'ensemble des réseaux devra être étendu sur le secteur. Ce site est desservi par le quai de la Marne et par la rue de la gare. L'enclavement du site entre la voie ferrée et la Marne, n'est pas propice à la desserte en bus mais très favorables aux liaisons douces depuis le Pôle Gare. <u>Impacts sur la qualité de l'air</u> L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une légère augmentation du flux de véhicules à l'intérieur et aux abords du site. La qualité de l'air ne sera pas affectée. <u>Impacts relatifs aux nuisances</u> Les nuisances sonores générées par la voie ferrée (catégorie 1 : largeur de nuisance de 300m) seront perçues de manière significative sur le secteur. Les aménagements présenteront des niveaux de performance acoustique visant à atténuer les nuisances sonores.	Le secteur a été largement réduit par rapport à celui de l'ancien PLU pour prendre en compte les risques liés au PPRI, mais aussi pour maintenir les bords de Marne libres de toute construction afin de faire perdurer la continuité écologique qu'elle forme. Cependant, cette zone était déjà identifiée dans le PLU en vigueur 2AU, ainsi, la conservation du secteur en zone 1AU dans le nouveau PLU, ne va pas entraîner d'impact supplémentaire concernant la vocation de la zone. La zone fait l'objet d'une OAP plus large que le secteur de la zone AU. L'OAP va dans le sens de la préservation des abords de la Marne en zone perméable, à destination de parc et jardin. Des études capacitaires des réseaux devront être menées. Les eaux pluviales nécessiteront la mise en place de dispositions particulières pour limiter le ruissellement et pour protéger le milieu récepteur conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Ville de Thorigny-sur-Marne. Le code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation d'études géotechniques dans les zones d'aléa fort et moyen.



couplée avec les espaces laissés en état à l'est apporte une touche de nature dans un environnement urbanisé.

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Milieu biologique et paysage

La commune de Thorigny-sur-Marne a fait le choix de baser son projet de ville autour de la préservation d'un équilibre entre d'une part la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire et d'autre part, le renouvellement urbain du tissu existant, principalement dans la zone centrale élargie, en incitant à la densification raisonnée.

Les secteurs de développement prévus dans le Plan Local d'Urbanisme correspondent donc principalement à des secteurs déjà urbanisés. L'optimisation du tissu urbain sera en effet permise grâce à une reconquête des dents creuses et des secteurs de renouvellement urbain. Les impacts négatifs sur le patrimoine écologique peu présents dans ces secteurs sont donc quasiment nuls, et ce, d'autant plus que des règles spécifiques ont été développées dans le règlement pour l'urbanisation des cœurs d'îlots.

De plus, les continuités écologiques prioritaires ont été identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLU ce qui a permis de développer des outils en faveur de la restauration de cette trame verte urbaine : secteurs parcs et secteurs jardins, alignements d'arbres, cheminements paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Enfin, ces outils s'ajoutent à l'Espace Boisé Classé (EBC), plus contraignant.

En outre, les zones à urbaniser actuellement non bâties du PLU concernent des secteurs qui figuraient déjà en tant que réserves foncières dans l'ancien PLU (1AU) :

- 1AUn : espaces aujourd'hui agricoles et enclavés dans le tissu urbain constitué existant, en bordure d'un front urbain régional, l'urbanisation de ces secteurs cultivés aura peu d'impacts sur le milieu biologique. Néanmoins, les impacts paysagers négatifs seront compensés par un traitement qualitatif des constructions et des franges paysagères ;

- 1AUs : Le secteur des bords de Marne qui a été largement réduit par rapport à l'ancien PLU et qui correspond aujourd'hui à une friche industrielle porteuse d'enjeux, à proximité du Pôle Gare de Lagny-Thorigny. Les impacts négatifs de l'urbanisation de ce secteur ont été mesurés et devront être ré-étudiés lors de la définition du projet et des mesures devront être prises pour compenser les ruptures dans la trame bleue du territoire communal et en lien avec les communes voisines. Des éléments remarquables du patrimoine bâti communal ont été préservés dans ce secteur afin de garantir l'ambiance paysagère du site.

Risques et nuisances

Les dispositions retenues dans le présent PLU sont de nature à prémunir les biens et personnes des risques et nuisances de toute nature :

Le risque inondation

La commune fait l'objet d'un PPRI « Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes » approuvé le 27 novembre 2009 qui concerne la zone Uo qui correspond à la zone centrale, la zone 1AU des Bords de Marne et la zone Naturelle. Pour tout projet de construction, le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU dans chacune de ces zones, ce qui est rappelé à plusieurs reprises dans le document d'urbanisme et permettra de protéger les habitants et les biens vis à vis de ce risque.

Le risque de mouvements de terrain :

La commune est fortement concernée par le risque mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines et de carrières et fait l'objet d'un PPRMT approuvé en 1997 qui s'impose au règlement du PLU comme cela est rappelé à plusieurs reprises dans le document d'urbanisme. Le respect de ces règles permettra de protéger les habitants et les biens vis à vis de ce risque.

Le territoire de Thorigny est également affecté par des mouvements de terrains liés au phénomène de retrait et de gonflement des argiles présentes dans le sol. Un Plan de Prévention des Risques relatif à ce risque a d'ailleurs été prescrit le 11 juillet 2001. Dans l'attente de son approbation, les habitants sont informés du risque et des conséquences potentielles sur les constructions dans l'Etat initial de l'environnement du PLU.

Le risque technologique

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

Les nuisances sonores

La Commune de Thorigny-sur-Marne est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention du bruit dans l'environnement de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, approuvé en 2017.

Le territoire est impacté par les nuisances sonores des infrastructures routières et ferroviaires, notamment la RD 418 et la voie ferrée Noisy-le-Sec – Strasbourg. Le PLU autorise la construction dans les secteurs affectés par le bruit généré par ces infrastructures mais son règlement rappelle, dans les dispositions relatives aux risques et nuisances, que les constructions seront soumises aux normes d'isolation acoustique prescrites dans les différents textes réglementaires dont le respect permettra de limiter les nuisances et de préserver la qualité de vie des habitants.

Gestion des eaux usées et pluviales

Les incidences de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau sont importantes en raison du développement urbain attendu en renouvellement urbain et en extension urbaine à moyen/long terme.

Les prélèvements pour l'alimentation eau potable augmenteront du fait du développement urbain, mais les conséquences seront modérées, les réserves superficielles et souterraines ne présentant pas de problème d'ordre qualitatif ou quantitatif majeur.

L'augmentation des quantités d'eaux usées à traiter aura un impact également réduit sur l'environnement puisque la commune transporte ses effluents jusqu'à la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes, pouvant prendre en charge le surplus d'effluents engendré par l'augmentation de la population.

En revanche, l'imperméabilisation des sols consécutive à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui à dominante naturelle (cœurs d'îlots) ou agricole, va accroître les difficultés de gestion des eaux pluviales et le ruissellement que connaît actuellement la commune. Cet impact sera cependant encadré et donc partiellement réduit, la commune ayant d'ores et déjà pris un certain nombre de mesures d'atténuation :

- préservation d'une surface minimum d'espaces verts pour chaque unité foncière via le règlement du PLU, y compris en zone urbaine,



- protection parcs, jardins, boisements sur l'ensemble du territoire communal, garantissant le maintien de nombreuses surfaces non imperméabilisées au sein de l'enveloppe urbaine,
- instauration de règles qui privilégient l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Est annexé au PLU le Plan du Zonage des Eaux Pluviales.

Incidences potentielles sur le site NATURA 2000

Les zones à urbaniser et les secteurs de renouvellement urbain prioritaires ne se superposant pas au périmètre Natura 2000, ils ne consommeront pas d'espaces au sein de la zone de protection et n'auront donc pas d'impacts directs sur les habitats d'espèces identifiés.

De plus, au regard des dispositions prises dans le règlement du PLU sur les secteurs UI, bordant le site, l'impact sur le site Natura 2000 devrait être très limité. Les autres zones bordant le site sont des zones naturelle et agricole dont le règlement est très contraignant et où les seules constructions autorisées n'auront pas d'impacts sur le site. Ce, d'autant qu'une bande de 50m inconstructible, à partir de la lisière boisée qui correspond aux abords du site Natura 2000 a été reprise dans le PLU, conformément aux prescriptions du SDRIF 2013.



SUIVI DES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
		Etat	Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Surfaces de zones humides	X	X		Tous les 5 ans	Commune
	Qualité des cours d'eau	X		X	Annuelle	Agence de l'eau
	Qualité des nappes souterraines	X		X	Tous les 5 ans	Agence de l'eau
	Consommation d'eau par habitant	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource en eau/consommation d'eau)	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Qualité des rejets des stations d'épuration		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
Biodiversité	Continuités écologiques repérées et cartographiées		X		Annuelle	Orthophotoplan
	Part des espaces urbanisés par rapport au territoire	X			Tous les 5 ans	Orthophotoplan
	Part des logements produits dans le tissu existant		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
Biodiversité	Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveau)		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces boisées présentes sur le territoire communal				Tous les 5 ans	Orthophotoplan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)			X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Réalisation d'équipements de sécurisation vis à vis des risques (liée à l'étude d'inondabilité)		X		Tous les 5 ans	Commune
Nuisances	Habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores			X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
Energie / Air / Climat	Surface du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m)		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)
	Linéaire de liaisons douces dédiées		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
		Etat	Résultat	Efficacité		
	Part d'emplois occupés par les habitants de la commune		X		Tous les 5 ans	INSEE
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules)				Tous les 5 ans	INSEE
	Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne	X		X	Tous les 5 ans	Indice ATMO ou équivalent
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel/tertiaire »	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Part des émissions de GES du secteur « transport »	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable (installations solaires, éoliennes,...)		X		Tous les 5 ans	Collectivités concernées (aides attribuées)
Sols	Dépollution/Requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de sites ou surface de sols réhabilités)			X	Tous les 5 ans	Commune
Déchets	Production de déchets (kg/hab)		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Part des déchets valorisés dans le traitement total		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation

INDICATEURS DE L'EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE

Ces indicateurs sont dérivés du diagnostic socio-économique. S'ils ne sont pas directement liés aux thématiques environnementales, ils sont néanmoins à prendre en compte dans le suivi de l'impact du projet territorial sur l'environnement car les conséquences des variations socio-dynamiques peuvent significativement influencer les incidences.

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
Croissance démographique	Nombre de nouveaux logements réalisés en constructions neuve et en renouvellement Rythme moyen de 50 log/an	X	X	X	Échéance 3 ans après approbation et 2030	Suivi des permis de construire
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	Évolution annuelle des surfaces urbanisées Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la commune Surface urbanisée par habitant Part de logements construits en renouvellement et en extension				Échéance 3 ans après approbation et 2030	Localisation des permis de construire et de la taille des terrains. Évolution de la tâche urbaine (orthophoto)
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	Densité de l'urbanisation résidentielle (densité des logements construits) Part des logements individuels dans la construction neuve				Échéance 3 ans après approbation et 2030	Projets d'aménagement
Mixité sociale	Évolution du nombre de logements sociaux. Nombre de logements dévolus au logement social par opérations.	X	X	X	Échéance 3 ans après approbation et 2030	Dépôt de la demande d'autorisation pour les secteurs concernés. Statistiques INSEE